

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:  
Hôtel de Ville  
BP 2205

06606 ANTIBES CEDEX

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

**Séance du 21 décembre 2020**

Effectif légal	Présents ou Représentés	Procurations + Absents
<b>80</b>	<b>55</b>	<b>25</b>

N° de la séance : 55

Objet de la délibération : Direction Habitat Logement - SAEM Sophia Antipolis Habitat - Rapport annuel 2019 des administrateurs à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

- Original
  - Expédition certifiée conforme à l'original
- Pour le Président,  
Le Directeur Général des Services

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : CC.2020.286

Date de la convocation :  
**Le 15/12/2020**

**Certifié exécutoire compte tenu**

de l'affichage  
en date du **22 DEC. 2020**

de la réception s/Préfecture  
en date du **22 DEC. 2020**

Pour le Président,  
La Responsable de Service



Corinne SAINTE

L'an deux mil vingt et le 21 décembre à 16h00, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au Chapiteau des Espaces du fort carré - avenue du 11 novembre à Antibes en session ordinaire du mois de décembre, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

**PRESENTS :**

Jean LEONETTI, Kevin LUCIANO, Lionnel LUCA, Joseph CESARO, Jean-Pierre DERMIT, Michel ROSSI, Gérald LOMBARDO, Frédéric POMA, Jean-Pierre CAMILLA, Thierry OCCELLI, Jean-Pierre MASCARELLI, Eric MELE, Sophie NASICA, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Richard THIERY, Marc MALFATTO, Dominique TRABAUD, Georges TOSSAN, Alexis ARGENTI, Michèle MURATORE, Eric CHALVIN, Jacques GENTE, Marguerite BLAZY, Marie-Rose BENASSAYAG, Anne-Marie BOUSQUET, Christian LATY, Thérèse DARTOIS, Henriette VENTRE, Albert CALAMUSO, Sylvie MARCHAND, Denis FERRER, Serge JOVER, Marie ANASSE, Geneviève PIERRAT, Simone TORRES-FORET DODELIN, Eric DUPLAY, Michel MANAGO, Marinette LANGLAIS, Christophe FONCK, Catherine LANZA, Marika ROMAN, Martine SAVALLI, Carole BONAUT, Claire BAES, Elisabeth DEBORDE, Laurence HARTMANN, David SIMPLOT, Hassan EL JAZOULI, Isabelle GARCIA, Marion MUSSO, Céline LAMBIN, Xavier WIIK, Delphine CAROSI, Alexia MISSANA

**PROCURATIONS :**

François WYSZKOWSKI à Eric MELE, René TRASTOUR à Alexis ARGENTI, Georges VAZIA à Eric CHALVIN, Bernard GARNIER à Céline LAMBIN, Yves DAHAN à Hassan EL JAZOULI, Audouin RAMBAUD à Eric DUPLAY, Serge AMAR à Jacques GENTE, Nathalie DEPETRIS à Anne-Marie BOUSQUET, Khéra BADAOUI HUGUENIN VUILLEMIN à Alexia MISSANA

**ABSENTS :**

Jean-Bernard MION, Emmanuel DELMOTTE, Jean-Paul ARNAUD, Monique GAGEAN, François ZEMA, Tanguy CORNEC, Christophe ETORE, Laurent CHARTIER, Françoise THOMEL, Olivia LEVINGSTON, Eric PAUGET, Valérie ROLLAND, Marc BORIOSI, Marie OZENDA, Aline ABRAVANEL, Alain BERNARD

Les Délégués communautaires présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

**Madame Alexia MISSANA**, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

**Madame NASICA,**

Vu la délibération n° CC.2013.026 du 18 mars 2013 par laquelle le Conseil Communautaire a approuvé l'adhésion de la CASA à la SACEMA (Société Anonyme de Construction d'Economie Mixte d'Antibes Juan-Les-Pins), devenue SAEM SAH (Société Anonyme d'Economie Mixte SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT) par Assemblée Générale du 15 décembre 2017 ;

Vu la délibération n° CC.2020.027 du 17 juillet 2020 par laquelle le Conseil Communautaire a désigné Monsieur Éric DUPLAY et Monsieur Christophe FONCK comme représentants de la CASA au sein du Conseil d'Administration de la SAEM SAH, et Monsieur Éric DUPLAY et Madame Marion MUSSO comme représentants de la CASA au sein de l'Assemblée Générale, en qualité respective de titulaire et de suppléant ;

La SAEM SAH développe des activités de construction et de gestion de logements sociaux sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.

Conformément aux dispositions de l'article L.1524-5 alinéa 14 du Code Général des Collectivités Territoriales, les organes délibérants des collectivités territoriales doivent se prononcer sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au Conseil d'Administration.

Ainsi, le présent rapport porte sur la période d'activité 2019 de la SAEM SAH et s'appuie sur le rapport d'activité présenté par le Conseil d'Administration et approuvé par l'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 24 septembre 2020.

Au titre de l'exercice 2019, il est important de relever les points suivants :

- Le résultat net 2019 de la SAEM SAH s'établit à 926 800,99 € ;
- L'évaluation du patrimoine conventionné s'élève à 1723 logements ;
- 88 logements ont été livrés en 2019 représentant 4 opérations à Antibes (Les terrasses d'Alefia), Vallauris (4 Gambetta), Villeneuve-Loubet (La Bastide des Plans) et La Colle sur Loup (les Hauts Jardins) ;
- Au 31/12/2019, 14 opérations sont en cours et représentent un volume de 230 logements localisés sur les communes d'Antibes (La Passerelle, Via Marenda A et B, Résidence autonomie Esterel, Cosy Corner, La Bastide, Via Palma, Mirabo, Les Jardins d'Hélios), Vallauris (30 Clémenceau, 35/37 Clémenceau, 15 Clémenceau, 49 Clément Bel), Biot (La Bourgade) et Tourrettes sur Loup (route de Saint Jean) ;
- Les programmes agréés en 2019 représentent un volume de 90 logements et se situent sur les communes de Antibes (La Bastide) et Vallauris (Nature en ville) ;

Marion MUSSO, Eric DUPLAY et Christophe FONCK ne prennent pas part au vote.

Il est donc proposé au Conseil Communautaire :

- d'approuver le rapport des mandataires 2019 de la SAEM Sophia Antipolis Habitat, joint en annexe ;
- de donner quitus aux administrateurs représentant la CASA pour l'exercice 2019.

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DE LA VICE-PRESIDENTE ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :**

- d'approuver le rapport des mandataires 2019 de la SAEM Sophia Antipolis Habitat, joint en annexe ;
- de donner quitus aux administrateurs représentant la CASA pour l'exercice 2019.

AINSI FAIT ET DELIBERE  
A ANTIBES LE 21 décembre 2020  
Suivent les signatures  
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Jean LEONETTI



Immeuble « LE KALLISTE »  
670, Première Avenue  
06600 Antibes  
Tél 04.93.33.24.04 – Fax 04.93.33.36.21

## **RAPPORT DES MANDATAIRES**

### **EXERCICE 2019**



**Les Terrasses d'Aléfia**



**Les Bastides des Plans**



**Les Hauts Jardins**

## SOMMAIRE

<b>1) VIE DE LA SOCIETE ET PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DE LA SOCIETE</b>	<b>1</b>
1.1 Vie de la société	1
1.1.1 Actionnariat	1
1.1.2 Modification du Capital Social	2
1.2 Modification du l'Objet Social	2
1.3 Désignation de nouveaux administrateurs	2
1.4 Changement de dénomination sociale	2
1.5 Transfert du siège social	2
1.6 Contrôles externes	2
1.7 Présentation des Comptes annuels	3
1.7.1 Comptes de résultat sous forme de soldes Intermédiaires de gestion	3
1.7.1.1 ANALYSE du Résultat	4
1.8 Evolution des principaux postes du résultat	5
1.8.1 Evolution du Chiffre d'Affaires	5
1.8.2 Achats et charges externes	5
1.8.3 Impôts et taxes	5
1.8.4 Charges de personnel	6
1.8.5 Dotations aux amortissements et aux provisions	6
1.8.6 Capacité d'Autofinancement	6
1.9 Analyse du Bilan	6
1.9.1 Actif	6
1.9.1.1 Actif immobilisé	6
1.9.1.2 Actif circulant	7
1.9.1.3 Trésorerie	7
1.9.2 Passif	8
1.9.2.1 Capitaux propres	8
1.9.2.2 Provisions	8
1.9.2.3 Dettes financières	8
1.9.2.4 Dettes	9
1.10 Tableau des résultats des 5 dernières années	9
1.11 Echéances fournisseurs	10
1.12 Echéances locataires	10
<b>2) ACTIVITE SUR LE PATRIMOINE LOCATIF ET ACCESSION AU COURS DE L'ANNEE</b>	<b>11</b>
2.1 Politique de SAH en matière de d'évolution des loyers	11
2.2 Bilan des commissions d'attributions des logements (CAL)	11
2.3 Observatoire des ménages logés en 2019	17
2.4 Prévention et traitement des impayés et des expulsions	21
2.5 Variation de la créance locative	23
2.5.1 Coût des impayés locatifs	24
2.5.2 Taux de recouvrement	24
2.5.3 Régularisation des charges	25
<b>3) PRODUCTION DE LOGEMENT NEUF ET INTERVENTION SUR LA PATRIMOINE EXISTANT</b>	<b>25</b>
3.1 Production nouvelle	25
3.1.1 Logements livrés en 2019	25
3.1.2 Opérations en cours de chantier au 31/12/2019	26
3.1.3 Opérations en étude avancée - non démarrées au 31/12/2019	31
3.1.4 Opérations agréées en 2019	31
3.2 Programmation 2020	33
3.3 Activité Patrimoine existant	33
3.3.1 Gros entretien 2019	33

3.3.2 Entretien courant 2019	33
3.4 Vente de logement HLM au 31/12/2019	34
<b>4) RAPPORT SUR LA GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE</b>	<b>34</b>
4.1 Gouvernance	34
4.1.1 Dirigeants, Administrateurs, Commissaires aux comptes	34
4.1.2 Mandat des administrateurs, Commissaires aux comptes	34
4.1.2.1 Les Administrateurs représentant de la commune d'Antibes	34
4.1.2.2 Les Administrateurs représentant de la CASA	36
4.1.2.3 Les Administrateurs représentant de la commune de VALLAURIS	37
4.1.2.4 L'administrateur représentant la Caisse d'Epargne	38
4.1.2.5 L'administrateur représentant la Caisses des Dépôts et Consignations	38
4.1.2.6 Les administrateur représentant les locataires	38
4.2 Désignation des Commissaires aux comptes	38
4.3 Le Comité des Engagements	39
<b>5) EVENEMENT IMPORTANT SURVENU ENTRE LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE ET LA DATE A LAQUELLE LE RAPPORT A ETE ETABLI</b>	<b>40</b>

# 1 VIE DE LA SOCIETE ET PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DE LA SOCIETE

## 1.1 VIE DE LA SOCIETE

### 1.1.1 ACTIONNARIAT :

Le capital de SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT est fixé à 396 840,79 euros. Il est divisé en 26 031 actions toutes de même catégorie et souscrites en numéraire.

#### REPARTITION DU CAPITAL DE SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT

ACTIONNAIRES	NOMBRE D'ACTIONS	POURCENTAGE	N° SIREN
Commune d'Antibes	14 399,00	55,30%	210 600 045
CASA	4 182,00	16,10%	240 600 585
Commune de Vallauris	2 975,00	11,40%	210 601 555
Compagnie Hoche	1 000,00	3,80%	592 064 992
Caisse d'Epargne	885,00	3,40%	384 402 871
CDC	460,00	1,80%	180 020 026
Crédit Lyonnais	500,00	1,90%	954 509 741
Habiter COGEAD	398,00	1,50%	
LEGRAND SA	200,00	0,80%	758 501 001
SEREL	190,00	0,70%	
BPCA	170,00	0,70%	058 801 481
LOGIAM	100,00	0,40%	782 587 612
Habitat en Région Services	100,00	0,40%	493 473 110
Provençale de Participations	100,00	0,40%	562 013 037
Action Logement Immobilier	100,00	0,40%	824 538 557
Amallia	100,00	0,40%	779 860 840
Deromedi	100,00	0,40%	580 801 421
Franpart	50,00	0,20%	342 637 253
Syndicat des Fabricants de Poterie et Céramique	5,00	0,00%	
Union locale des Syndicats Confédérés	5,00	0,00%	
Syndicat des Artisans Potiers	5,00	0,00%	390 309 755
Syndicat CFDT Centre Hélios Marin	5,00	0,00%	
M. BONFANT	1,00	0,00%	
M. LESCOFF	1,00	0,00%	
	<b>TOTAL</b>	100,00%	

La société est composée de 24 actionnaires, 13 administrateurs, dont 2 administrateurs représentants des locataires.

### **1.1.2 MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL :**

Il n'y a eu aucune modification du capital social en 2019.

### **1.2 – MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL :**

Il n'y a eu aucune modification de l'objet social en 2019.

### **1.3 – DESIGNATION DES NOUVEAUX ADMINISTRATEURS :**

Il n'y a pas eu de désignation de nouveaux administrateurs en 2019.

### **1.4 – CHANGEMENT DE DENOMINATION SOCIALE :**

Il n'y a pas eu de changement de dénomination sociale en 2019.

### **1.5 – TRANSFERT DU SIEGE SOCIAL :**

Il n'y a pas eu de transfert du siège social en 2019.

### **1.6 – CONTROLES EXTERNES :**

- Il n'y a pas eu de contrôle externe exercé en 2019 à l'exception du contrôle exercé par le Commissaire aux comptes.

## 1.7 PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

L'activité de la société se solde pour le dernier exercice clos au 31 décembre 2019 par un résultat bénéficiaire de **926 800,99€**. Il était bénéficiaire de **985 390,41€**. en 2018.

En vue de donner une vue claire et synthétique de l'activité de la société et de son évolution, nous vous présenterons ci-après les chiffres les plus significatifs.

### 1.7.1 COMPTES DE RESULTAT SOUS FORME DE SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (SIG)

En K€	31/12/2019	31/12/2018	Variation en %
Chiffre d'affaires	10 119,50	9 841,29	3%
Production stockée			
Production Immobilisée	106,22	89,02	19%
<b>Production de l'exercice</b>	<b>10 225,72</b>	<b>9 930,31</b>	<b>3%</b>
Charges de l'Accession			
<b>Marge Brute globale</b>	<b>10 225,72</b>	<b>9 930,31</b>	<b>3%</b>
Autres achats et charges externes	3 517,91	3 544,03	-1%
<b>Valeur ajoutée</b>	<b>6 707,81</b>	<b>6 386,28</b>	<b>5%</b>
Subvention d'exploitation	47,11	-	
Impôts et taxes	822,50	717,40	15%
Salaires et charges sociales	1 078,43	1 020,36	6%
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>4 853,99</b>	<b>4 648,52</b>	<b>4%</b>
Reprises de Prov - Autres produits - Transfert de charges	206,73	695,48	-70%
Dotations aux amort - autres charges	4 317,35	4 356,89	-1%
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>743,37</b>	<b>987,11</b>	<b>-25%</b>
Résultat financier	- 1 280,60	- 1 297,82	-1%
<b>Résultat courant</b>	<b>- 537,22</b>	<b>- 310,72</b>	<b>73%</b>
Résultat exceptionnel	1 464,02	1 296,11	13%
Impôt sur les sociétés		-	
<b>Résultat Net</b>	<b>926,80</b>	<b>985,39</b>	<b>-6%</b>

### 1.7.1.1 ANALYSE DU RESULTAT :

#### ➤ Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation s'élève pour l'exercice écoulé à un montant de 743,37K€, soit une diminution de 25% par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution s'explique par une baisse importante de la reprise de provision notamment sur le Gros entretien – 488K€ par rapport à 2018. Les charges d'exploitations de 2019 sont dans l'ensemble plutôt bien maîtrisées avec une diminution de 1% par rapport à 2018.

#### ➤ Résultat Financier

Le résultat financier s'élève pour l'exercice écoulé à un montant de **-1 280,60K€**, soit une diminution de 1% par rapport à l'exercice précédent. Il se constitue essentiellement des intérêts d'emprunts contractés pour la construction des programmes.

#### ➤ Résultat courant

Le résultat courant (résultat d'exploitation + résultat financier) s'élève pour l'exercice écoulé à un montant de **-537,22€**, soit une diminution de **73%** par rapport à l'exercice précédent.

#### ➤ Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève pour l'exercice écoulé à un montant de **1 464,02K€**, soit une augmentation de **13%** par rapport à l'exercice précédent. Cette variation s'explique par une augmentation de la quote part des subventions reprises au résultat ainsi qu'aux indemnités d'assurance suite aux sinistres.

#### ➤ SOLDES INTERMEDIAIRE DE GESTION :

#### ➤ Excédent brut d'exploitation

L'excédent brut d'exploitation (EBE), qui mesure la performance économique de la société, c'est-à-dire celle que réalise sa seule exploitation, avant prise en compte de décisions « politiques » ou d'incidences fiscales qui n'affectent, elles, que le résultat final, s'élève pour l'exercice à un montant de **4 853,99K€**, soit une variation de 4% par rapport à l'EBE de l'exercice précédent.

Le passage de l'EBE au résultat d'exploitation passe par la prise en compte des dotations et reprises de provisions d'exploitations faites au cours de l'exercice. L'impact des écritures de reprises et de dotations aux provisions est de **-4 110,62K€** contre **-3 661,41K€** pour l'exercice précédent, soit une augmentation de **449,21€**.

## 1.8 EVOLUTION DES PRINCIPAUX POSTES DU RESULTAT

### 1.8.1 EVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES :

En K€	31/12/2019	31/12/2018	Variation en %
Chiffre d'affaires	10 119,50	9 841,29	3%
<i>Ventes Terrain et commerces CPA</i>			
<i>Loyers Logements</i>	8 005,24	7 585,44	6%
<i>Loyers foyers</i>	259,78	256,77	1%
<i>Autres loyers</i>	248,90	240,65	3%
<i>Refacturation Locataires</i>	50,61	69,22	-27%
<i>Provisions pour charges locatives</i>	1 517,79	1 502,14	1%
<i>Refacturation SPL</i>	37,17	35,22	6%
<i>Produits activité annexes</i>	-	151,85	-100%

L'évolution du chiffre d'affaires s'explique principalement par les éléments suivants :

- Prise en compte d'une année complète des résidences livrés en 2018 :
  - o L'Arabesque
  - o Oliveraie de St Jean
  - o Patio Verde
  - o L'orée du Parc
- Livraison des nouveaux programmes
  - o Les Terrasses ALEFIA
  - o Les Bastides des Plans
  - o Les Hauts Jardins

### 1.8.2 ACHATS ET CHARGES EXTERNES :

La baisse de 1% des achats et charges externes est principalement liée à :

- Travaux de remise en état des logements **-320K€**
- Gros entretien **-393K€**
- Entretien courant des résidences **+285K€**
- Autres charges externes **+169K€**

### 1.8.3 IMPOTS ET TAXES :

L'augmentation des Impôts et taxes de 15% est liée à :

- Augmentation de la taxe foncière de **78K€**
- Augmentation de droit d'enregistrement **18K€**
- Augmentation de la participation employeurs à la formation continue **6K€**

#### 1.8.4 CHARGES DU PERSONNEL :

Augmentation des charges de personnel de **9,65%** est principalement liée à :

- Au retour de congés sabbatique d'une collaboratrice absente pendant 11 mois pour.
- Recrutement d'un Gestionnaire d'immeuble en janvier 2019.

#### 1.8.5 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS :

L'augmentation des dotations aux amortissements et aux provisions est principalement liée à :

- Augmentation des dotations aux amortissement des immobilisations : **185K€**
- Diminution des provisions pour gros entretien : **309K€**
- Augmentation de la dotation pour créances douteuses : **89K€**

#### 1.8.6 CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT :

La capacité d'autofinancement (CAF), qui quantifie le potentiel de l'entreprise à dégager des ressources de par son activité au cours de l'exercice, est déterminée comme suit :

Résultat Net	926,80K€
+ Dotations aux amortissements	3 921,35K€
+ Dotations aux provisions	357,53K€
- Reprises de provisions	<u>-200,15K€</u>
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>5 005,53K€</b>

### 1.9 ANALYSE DU BILAN

#### 1.9.1 ACTIF

##### 1.9.1.1 ACTIF IMMOBILISE

En K€	31/12/2019	31/12/2018	Variation en %
Immobilisations incorporelles	1 955	2 128	-8%
Immobilisations corporelles	149 378	139 292	7%
<i>Terrains</i>	36 049	32 082	12%
<i>Constructions sur sols propres</i>	112 372	106 149	6%
<i>Construction sur sols d'autrui</i>	783	845	-7%
<i>Autres immobilisations corporelles</i>	174	216	-20%
Immobilisations corporelles en-cours	10 221	11 933	-14%
Immobilisations financières	63	2	2470%
<b>Actif immobilisé</b>	<b>161 617</b>	<b>153 355</b>	<b>5%</b>

Les variations sur les postes de l'Actif immobilisé, sont dû la variation des immobilisations en-cours à la suite des travaux réalisés en cour d'exercice. Les dotations aux amortissements des immobilisations viennent atténuer cette augmentation.

### 1.9.1.2 ACTIF CIRCULANT

En K€	31/12/2019	31/12/2018	Variation en %
Stock	66	2	3946%
Fournisseurs débiteurs	40	153	-74%
Créances Locataires	858	852	1%
Subventions à recevoir	6 203	5 289	17%
Autres créances	2 032	2 126	-4%
CCA et Intérêts compensateurs	172	74	133%
<b>Actif circulant</b>	<b>9 370</b>	<b>8 493</b>	<b>10%</b>

L'évolutions de l'Actif circulant est principalement dû au à l'augmentation des subventions à recevoir qui ont évolué de 17%.

### 1.9.1.3 TRESORERIE

En K€	31/12/2019	31/12/2018	Variation en %
Valeurs Mobilières de Placement	516	507	2%
Banques	9 522	6 565	45%
Intérêt courus non échus	-	-	-
Caisse	-	-	-
<b>Trésorerie</b>	<b>10 037</b>	<b>7 072</b>	<b>42%</b>

L'augmentation de la trésorerie provient de l'encaissement des emprunts contractés pour les besoins des opérations de constructions.

## 1.9.2 PASSIF

### 1.9.2.1 CAPITAUX PROPRES

En K€	31/12/2019	31/12/2018	Variation en %
Capitaux propres	28 388	27 461	3%
Subventions d'Investissement	40 698	38 673	5%
Capitaux propres	69 086	66 134	4%

L'évolution des capitaux propres provient du résultat de l'exercice 2019 **+926K€** et la comptabilisation des notifications de subventions reçues au cours de l'exercice.

### 1.9.2.2 PROVISIONS

En K€	31/12/2019	31/12/2018	Variation en %
Provisions pour Gros Entretien	853	822	4%
Provision pour risques et charges	184	186	-1%
Provisions pour risques et charges	1 037	1 008	3%

L'évolution du poste est principalement dû à la hausse de la provision pour Gros Entretien **33K€**.

### 1.9.2.3 DETTES FINANCIERES

En K€	31/12/2019	31/12/2018	Variation en %
Emprunts	105 729	95 382	11%
<i>Auprès des établissements de crédit</i>	99 239	89 407	
<i>Autres organismes</i>	6 490	5 975	
Intérêts courus	676	670	1%
Dépôts et cautionnement reçus	623	590	6%
Dettes financières	107 028	96 642	11%

L'évolution du poste provient essentiellement des nouveaux emprunts contractés au cours de l'exercice diminué des remboursements effectués.

### 1.9.2.4 DETTES

En K€	31/12/2019	31/12/2018	Variation en %
Locataires créditeurs	116	105	11%
Dettes fournisseurs	600	710	-16%
Dettes fournisseurs d'immobilisations	1 350	1 983	-32%
Dettes fiscales et sociales	378	867	-56%
Autres dettes	1 432	1 474	-3%
<b>Dettes</b>	<b>3 875</b>	<b>5 138</b>	<b>-24,59%</b>

Le poste dettes baisse de 24,59% sur l'exercice. La baisse provient essentiellement de la diminution des dettes sur les fournisseurs d'immobilisations et des dettes fiscales et sociales -1 122K€.

### 1.10 TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	N-4	N-3	N-2	N-1	N
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social:	327 553	327 553	396 841	396 841	396 841
Nombre d'actions existantes:	21 486	21 486	26 081	26 031	26 031
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
<b>Opérations et résultat de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	10 979 099	8 077 846	14 029 184	9 841 294	10 119 502
<b>Résultat avant impôts</b> , participation des salariés et dotat. aux amort.et provisions	4 894 353	4 124 258	4 975 480	4 744 420	5 027 469
Impôts sur les bénéfices	190 719	190 719			
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
<b>Résultat après impôts</b> , participation des salariés et dotat. aux amort.et provisions	1 316 918	1 745 614	1 425 371	985 390	926 801
Résultat distribué					
<b>Résultat par action</b>					
<b>Résultat après impôts</b> , participation des salariés, avant dotat.aux amort.et provisions	219	192	191	182	193
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	13	13	16	16	17
Montant de la masse salariale de l'exercice	547 700	595 957	719 583	659 082	722 656
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice	322 233	299 463	359 342	361 281	355 775

### **1.11 ECHEANCES FOURNISSEURS**

	Échéance à 30 Jours	Échéance à 60 Jours	Échéance à 90 Jours	Échéance à+ 90 Jours	Dettes totale
Solde fournisseurs exploitation au 31/12/2019	338 801,22	138 079,67	86 830,46	-	563 711,35
Solde fournisseurs immob. et trs au 31/12/2019	167 544,53	121 095,89	254 099,12	-	542 739,54

### **1.12 ECHEANCES LOCATAIRES**

	Échéance à 30 Jours	Échéance à 60 Jours	Échéance à 90 Jours	Échéance à+ 90 Jours	Créances totale
Solde locataires au 31/12/2019	1 465 642,49	-	-	-	1 465 642,49

## **2 ACTIVITE SUR LE PATRIMOINE LOCATIF ET ACCESSION AU COURS DE L'ANNEE ECOULEE**

Le patrimoine locatif se décompose de la façon suivante au 31/12/2019 :

- Logement PLUS / PLAI / PLS :	1597 logements
- Foyer Jeunes Travailleurs	39 logements (48 lits)
- Foyer Logement d'Urgence	16 logements
- Résidence Sociale	71 logements
	-----
	1723 logements

Locaux divers et commerces : 45

### **2.1 POLITIQUE DE SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT EN MATIERE D'EVOLUTION DES LOYERS**

Le conseil d'administration a décidé d'appliquer, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2019, une hausse de 1,25% conforme à l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL), sur le prix maximum des loyers des conventions (logements et annexes définies à l'article R.353-16 2° dernier alinéa).

Le conseil d'administration a décidé d'appliquer à compter du 1<sup>er</sup> mars 2019, sur l'ensemble des logements conventionnés de Sophia Antipolis Habitat une hausse de loyers de 1,25% dans la limite des prix maximum des conventions.

Cette augmentation s'applique aux logements et aux annexes susceptibles de donner lieu à perception d'un loyer accessoire.

Le conseil d'administration a décidé de mettre les loyers des logements remis à la location, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2019, au niveau des loyers maximum des conventions, en tenant compte notamment de l'actualisation au 1<sup>er</sup> mars 2019 de 1,25%.

### **2.2 BILAN DES COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS (CAL)**

La Commission d'Attribution des logements s'est réunie à 15 reprises durant l'année 2019. Toutes les attributions de logements se sont faites dans le respect de la loi et conformément au règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements.

La politique d'attribution des logements mise en œuvre par la Commission d'Attribution des Logements est conforme aux principes édictés par le Conseil d'Administration.

La Commission d'Attribution des Logement est composée de cinq administrateurs membres du conseil d'administration de Sophia Antipolis Habitat et d'un représentant des locataires soit six membres au total. Le préfet, le maire de la commune sur laquelle est proposé un

logement ainsi que le président de la communauté d'agglomération sur laquelle est proposé un logement en sont membres de droit.

La commission d'attribution des logements locatifs sociaux est chargée d'étudier les dossiers de candidature déposés pour les logements locatifs vacants dans le parc de l'organisme.

La commission attribue nominativement chaque logement locatif. Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, elle examine au moins trois demandes pour un même logement conformément à la réglementation (art. R.441-3 du CCH)

Dans le cadre de sa politique d'échange de logement, issue de la charte adoptée par le Conseil d'administration, Sophia Antipolis Habitat est amenée à ne proposer qu'un seul candidat, ce qui explique qu'elle n'est pas à 3 propositions par logement, mais également le manque de candidatures éligibles aux logements PLS.

La classification des candidatures par la commission d'attribution

Le décret du 15 février 2011 précise que la commission peut classer les candidats par ordre de priorité. L'attribution du logement sera prononcée en faveur du candidat suivant en cas de refus par celui classé devant lui. Il est fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du dispositif DALO.

Afin de satisfaire à l'obligation de présenter 3 candidatures par logement, Sophia Antipolis Habitat complète les propositions par d'autres candidats lorsqu'un réservataire n'a pas suffisamment de dossiers à proposer sur un logement, à l'exception des logements réservés au relogement des familles prioritaires.

Mise en place de la CALEOL : (Commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements).

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN, a modifié par son article 109 les dispositions de l'article L.441-2 du Code de la construction et de l'urbanisme (CCH) relatif aux commissions d'attributions des logements (CAL) :

La commission d'attribution des logements (CAL) devient la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL). Outre son rôle d'attribution des logements, dans les zones géographiques se traduisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, elle est désormais chargée de réexaminer la situation des locataires tous les trois ans à compter de la signature du bail au regard de certains critères (sur-occupation, sous occupation, logement adapté, dépassement du plafond de ressources.

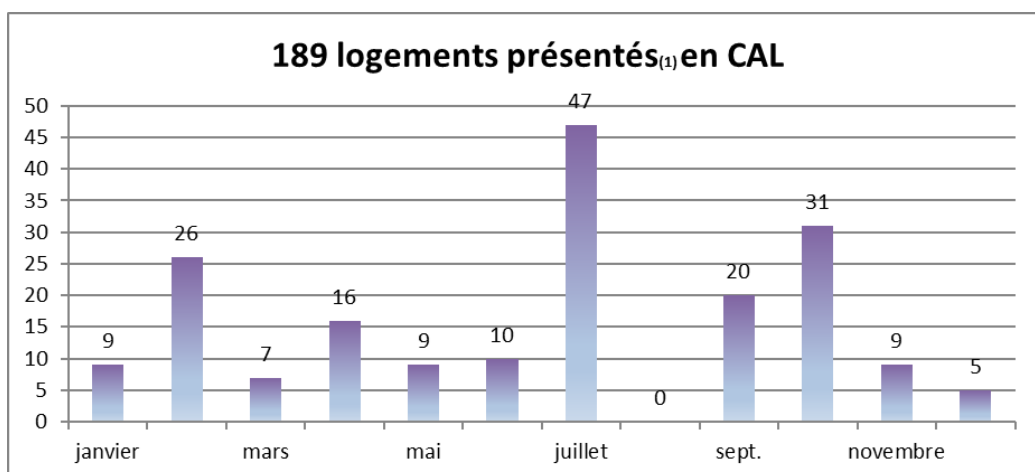
La composition de la commission d'attribution reste inchangée par rapport au texte antérieur.

Aussi lors de la séance du 04 décembre 2019, le conseil d'administration a mis en place une CALEOL unique pour Sophia Antipolis Habitat.

## **BILAN DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTIONS 2019**

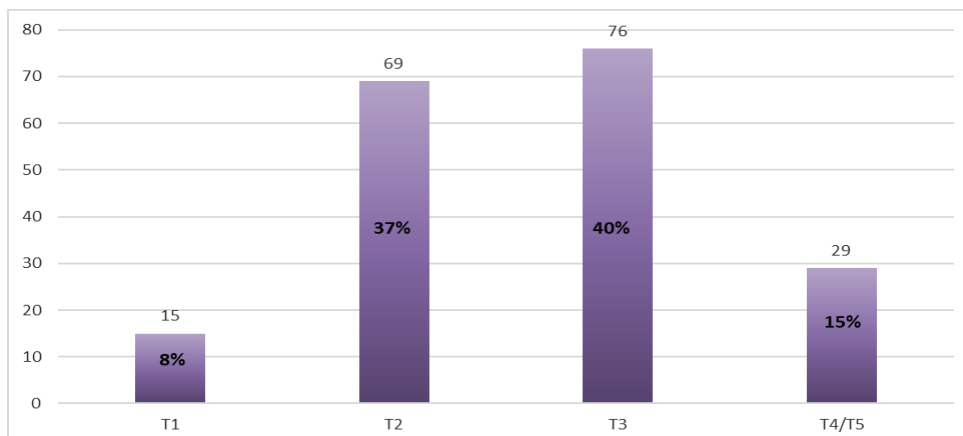
La Commission d'Attribution Logement s'est réunie 15 fois en 2019, elle est composée de six administrateurs membres du conseil d'administration de la SAEM Sophia Antipolis Habitat, dont un représentant des locataires. Le maire de la commune (ou son représentant) où sont implantés les logements à attribuer est également membre de droit de la commission.

### **Nombre de logements présentés par mois :**



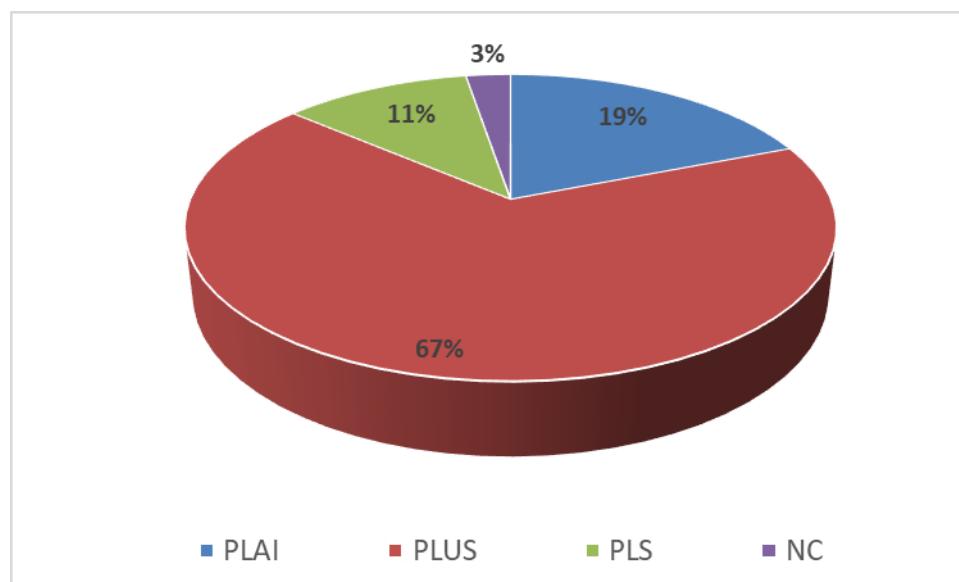
(1) Un même logement peut avoir été présenté plusieurs fois dans l'année

### **Répartition par typologie**



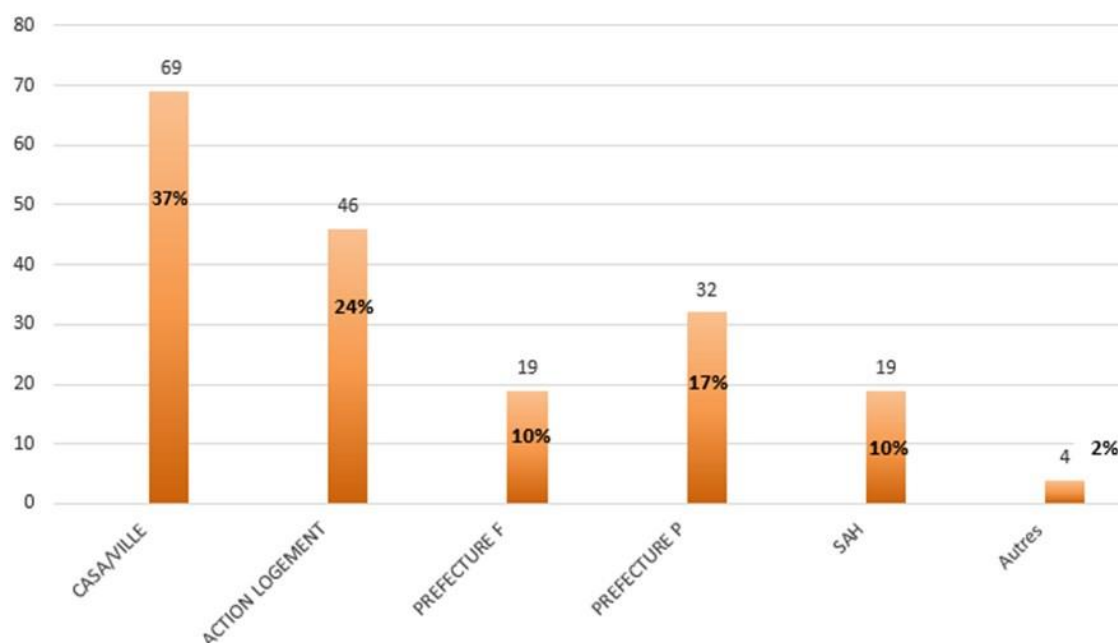
**45%** de logements présentés en commission sont des petits logements type T1/T2, **40%** sont des logements de type T3 et **15%** de type T4/T5

## Répartition par catégorie de financement



\*NC : logement non conventionné

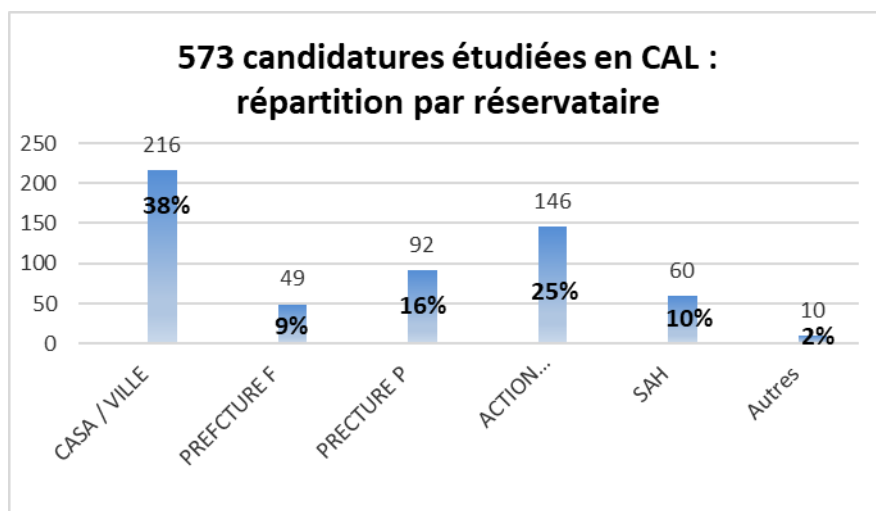
## Répartition des logements présentés par réservataire



### Les candidatures étudiées

### **Nombre de candidatures étudiées par réservataire.**

Sur les **189** logements présentés, la Commission d'Attribution Logement (CAL) a étudié 573 candidatures :



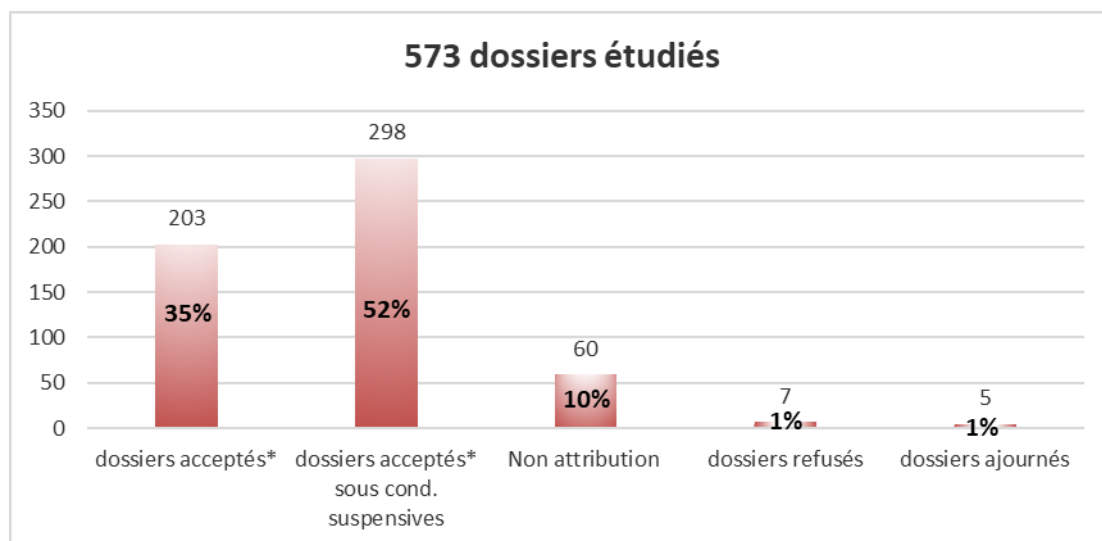
La commission d'attribution des logements locatifs sociaux est chargée d'étudier les dossiers de candidature déposés pour les logements locatifs vacants dans le parc de l'organisme. La commission attribue nominativement chaque logement locatif. Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, elle examine au moins trois demandes pour un même logement conformément à la réglementation (art. R.441-3 du CCH)

### **La classification des candidatures par la commission d'attribution**

Le décret du 15 février 2011 précise que la commission peut classer les candidats par ordre de priorité. L'attribution du logement sera prononcée en faveur du candidat suivant en cas de refus par celui classé devant lui. Il est fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du dispositif DALO.

Afin de satisfaire à l'obligation de présenter 3 candidatures par logement, la SAEM Sophia Antipolis Habitat complète les propositions par d'autres candidats lorsqu'un réservataire n'a pas suffisamment de dossiers à proposer sur un logement, à l'exception des logements réservés au relogement des familles prioritaires.

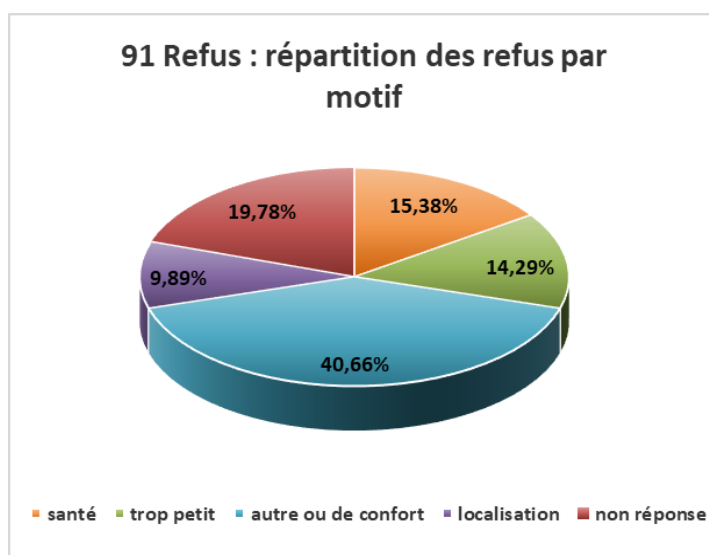
## Résultat des commissions d'attribution



\*acceptés en P1 - P2 ou P3

**87%** des candidats ont été acceptés en P1, P2 ou P3, dont 52% sous conditions suspensives de fournir les justificatifs nécessaires à la vérification de l'éligibilité du dossier.

## Les refus des candidats



### - 51% des ménages

*refusent les logements proposés pour raisons personnelles et/ou de confort (souhait d'un logement neuf, ne correspond pas aux attentes) dont 10% pour la localisation*

- 20% des ménages ne répondent pas à la proposition malgré les relances

- 15% des refus correspondent à des logements non adaptés à la santé

### 2.3 Observatoire des ménages logés en 2019

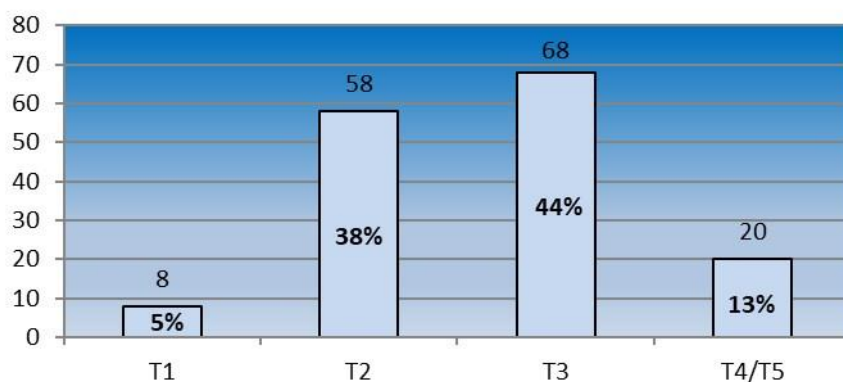
## **OBSERVATOIRE DES MENAGES LOGES EN 2019**

154 signatures d'un bail appartement répartis sur 4 communes :

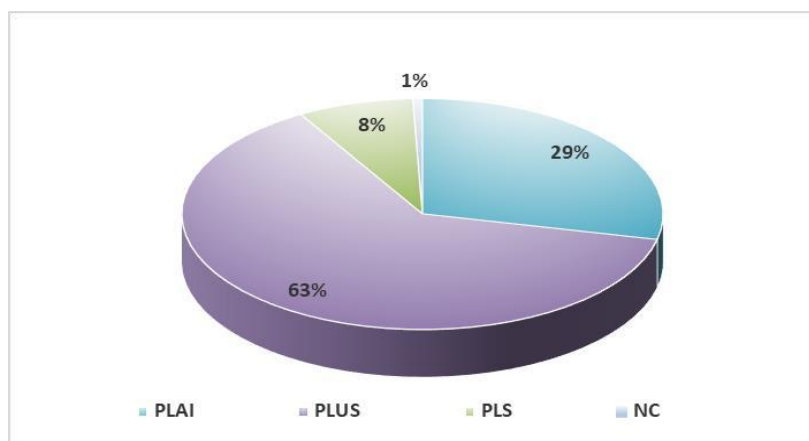
80 sur Antibes,  
13 sur Vallauris,  
39 sur Villeneuve Loubet,  
22 sur La Colle sur Loup

### **LES LOGEMENTS LOUES EN 2019 :**

#### *Répartition par typologie*



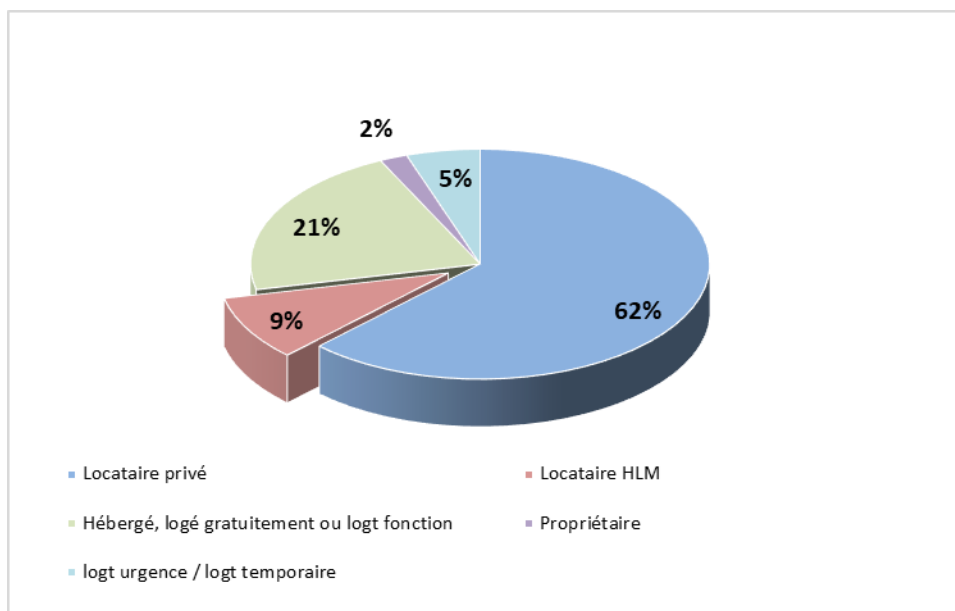
#### *Répartition par catégorie de financement*



## LES MENAGES LOGES EN 2019

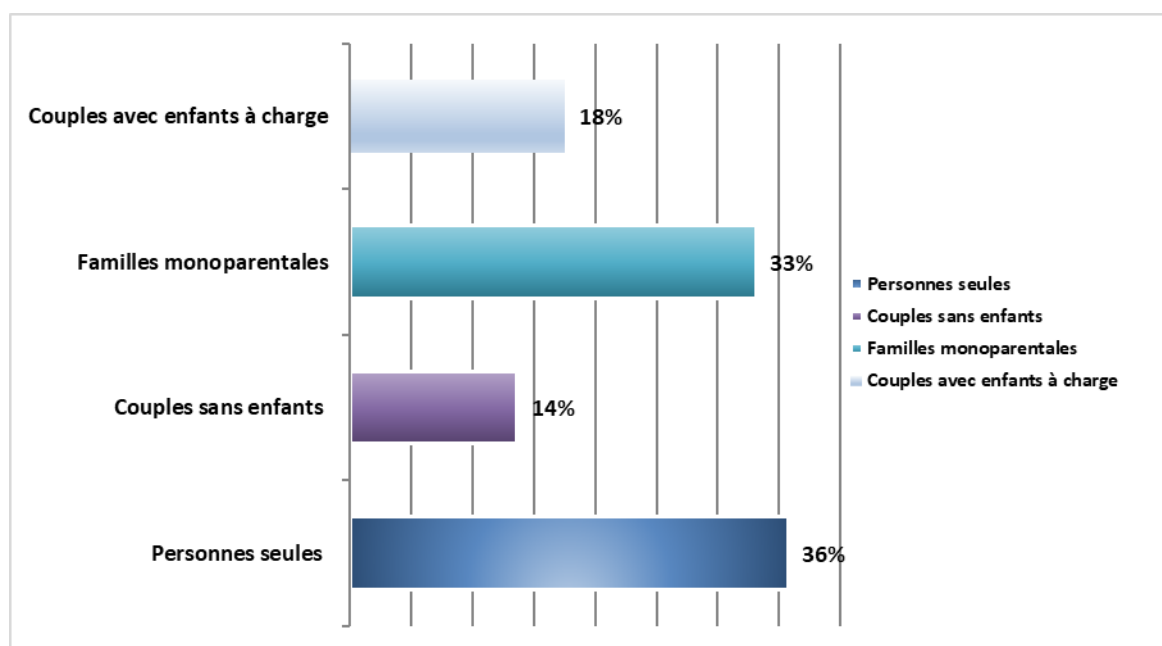
### Le profil des ménages logés

#### Statut résidentiel précédent :



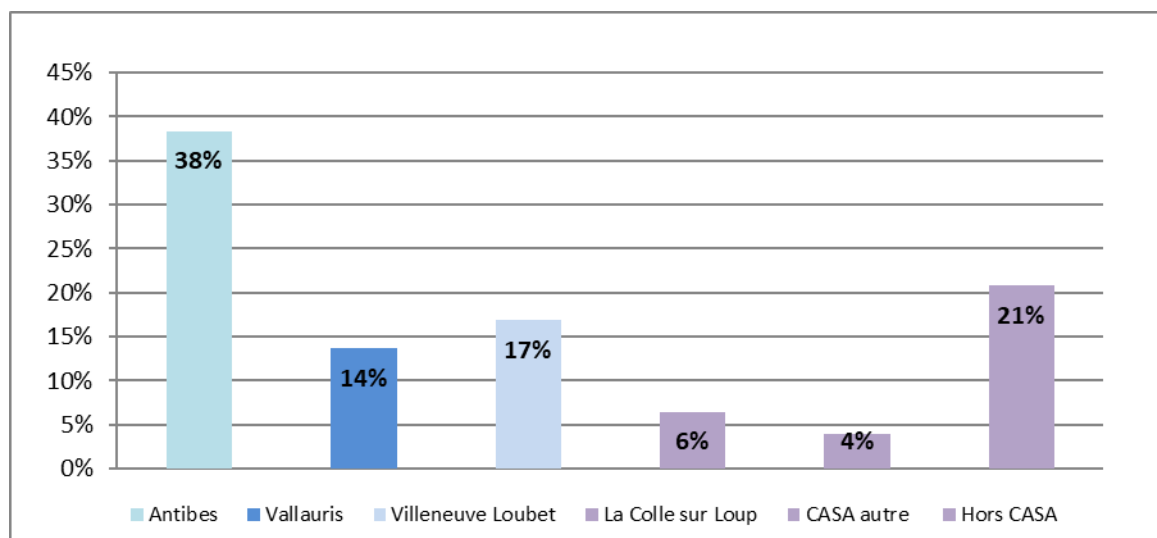
9% des ménages logés (soit 14 ménages) étaient déjà locataires dans le parc social dont 36% (soit 5 ménages) étaient locataires SAH et ont bénéficié d'une mutation interne.

### Composition familiale des ménages logés

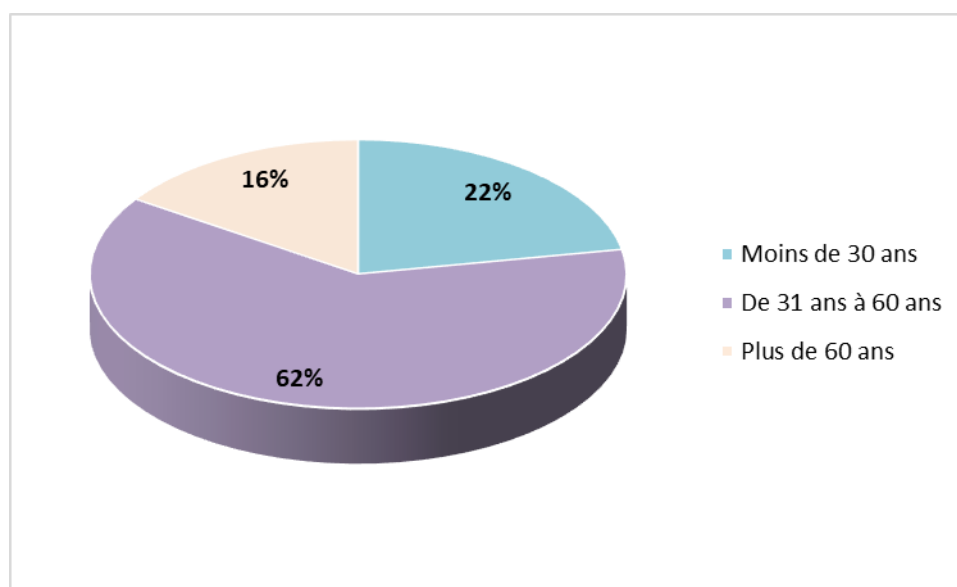


Sur 154 logements, 50% ont été attribués à des personnes seules ou en couple sans enfants à charge et 51% à des familles avec enfants dont 33% à des familles monoparentales.

## Origine géographique des ménages logés



### Age des ménages logés\*



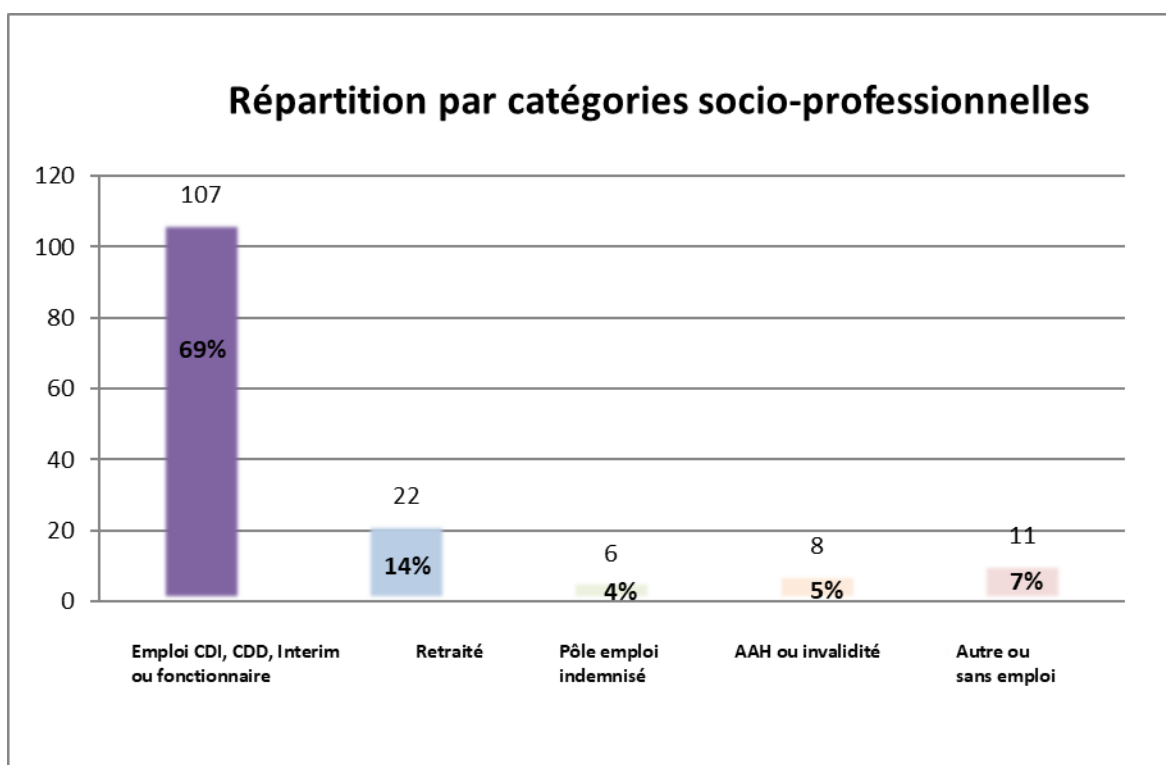
*\*étude effectuée sur le demandeur principal*

**62% des ménages logés ont entre 31 et 60 ans**

**16% des ménages ont plus de 60 ans**

**22% des ménages ont moins de 30 ans**

## Catégories socio-professionnelles des ménages logés\*



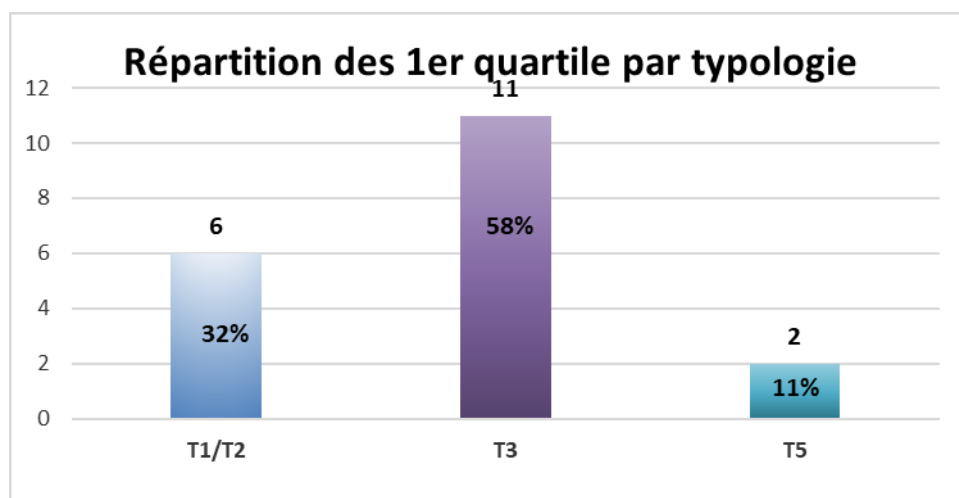
*\*étude effectuée sur le demandeur principal*

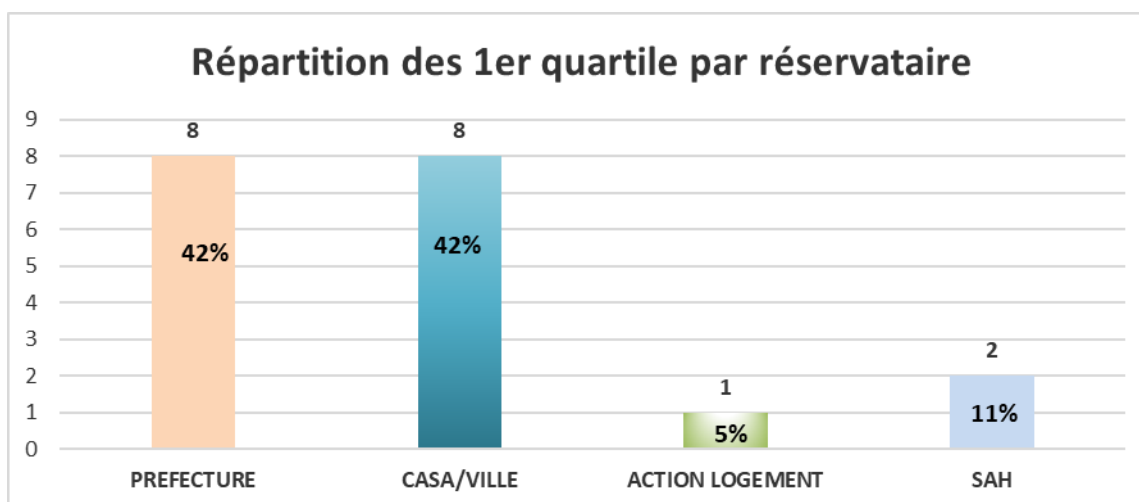
La majorité des ménages logés sont des actifs en emploi avec 69% des ménages

## 1<sup>er</sup> quartile et DALO

Sur les 154 ménages logés en 2019, 11 dossiers sont reconnus prioritaires DALO soit 7,14% logés sur le contingent état et 19 relèvent du 1<sup>er</sup> quartile soit 12,34%

### 1<sup>ER</sup> Quartile





## 2.4 Prévention et traitement des impayés et des expulsions.

SAH est de plus en plus victime d'impayés de loyer. Les petites dettes (eau, charges locatives) se multiplient. Les faits générateurs qui expliquent ces situations d'impayés ont pour origine des motifs divers (problèmes de santé, éloignement familial, difficultés financières liées au budget ou encore des motifs administratifs tel qu'un accident du travail non encore régularisé) mais aussi des facteurs prévisibles (précarisation de l'emploi, développement des situations de surendettement, crédits à la consommation multiples ...) ou imprévisibles (budget serré, problèmes de santé, situations familiales).

Depuis longtemps, SAH a compris que le schéma classique « relance, procédure, expulsion » montre ses faiblesses, notamment en raison de l'évolution de la conjoncture économique.

Aussi, le traitement de l'impayé mis en place par SAH s'inscrit dans une démarche pérenne qui tient compte de la solvabilité, de l'endettement et des problématiques environnementales des foyers. SAH est fortement engagée dans une politique d'accompagnement de ses clients/locataires, de lutte contre l'exclusion des familles en difficultés sociales et familiales.

Le peu de procédures d'expulsion menées à terme par SAH (1 squatter en 2019) montre sa volonté, à travers un fort accompagnement des ménages en difficultés, de maintenir les familles dans le logement. En effet, tout au long du parcours résidentiel SAH met tout en œuvre pour que les familles en difficulté ne perdent pas leur logement, par exemple à travers la mise en place d'un protocole de cohésion social, appelé communément « plan de la dernière chance ».

Son service recouvrement/contentieux réagit très vite pour alerter les locataires. Tous les moyens pour entrer en contact avec le locataire sont mis en œuvre pour comprendre sa situation d'endettement et y remédier le plus rapidement possible. La prise de contact par téléphone et par mail est privilégiée dès l'apparition de difficultés de paiement.

En effet, plus la dette est repérée en amont, plus les causes de cet impayé sont comprises, plus il sera possible, par une action conjointe des parties prenantes, de redonner une stabilité financière au locataire. La connaissance des détresses du locataire permet à la personne

chargée du recouvrement d'identifier les causes de la dette et de mettre en place de manière réactive toutes les aides dont ce dernier peut bénéficier.

Deux courriers de relance à l'amiable sont envoyés et un troisième en recommandé pour permettre au locataire de prendre connaissance des sommes dues et lui proposer les premières solutions pour résorber sa dette.

Le plan d'apurement est le premier pas que le locataire débiteur et le bailleur créancier doivent faire ensemble pour éviter que la dette ne devienne trop lourde pour le locataire.

La proposition d'un plan d'apurement et d'un échéancier de paiement permet au locataire de réguler sa dette et de retrouver rapidement un équilibre financier pour conserver son logement. Il s'agit de déterminer face aux dettes du locataire, un échéancier réaliste calculé mensuellement. Ainsi, 130 plans d'apurement ont été signés en 2019.

Dès la signature du bail, SAH proposait au locataire, lorsqu'il pouvait y prétendre un Loca-Pass qui permettait d'éviter le contentieux. C'était un produit Action Logement permettant la prise en charge du dépôt de garantie et une garantie de loyers de clients. Dans le cas d'un échec de la procédure de recouvrement à l'amiable, le Loca-Pass était déclenché dès le deuxième mois d'impayé de loyer, afin d'éviter au locataire débiteur de se retrouver en phase contentieuse. Il est à noter que ce dispositif n'est plus proposé par Action Logement pour les baux signés à compter du 10 mai 2019.

Pour le parc social, la Garantie Loca-Pass est remplacée par le dispositif VISALE uniquement pour les étudiants ou les alternants, boursiers ou non, et de moins de trente ans.

Pour les autres situations, seule l'avance Loca-Pass sera possible.

Le Fonds de Solidarité Logement Accès et garantie de loyer est également proposé pour ceux qui peuvent et souhaitent en bénéficier. Le nouveau locataire peut ainsi bénéficier sous forme de subvention, d'une aide à l'accès au logement ou d'une aide à l'installation, sous conditions, ainsi que d'une garantie de loyers.

La personne en charge du recouvrement oriente le locataire vers d'autres dispositifs d'aides de toutes sortes avec des partenaires tels que : les centres Communaux d'Action Sociale, des associations, de la Maison de la Solidarité Départementale etc. Elle met en place un accompagnement de prévention social pour aider et suivre le locataire en difficultés. Elle propose au locataire en situation d'impayé une mutation de logement dans le parc social de SAH, lorsque c'est possible, en cas de sous-occupation du logement initial. La mutation du logement permet ainsi de répondre aux besoins des familles et adapter leur logement à leurs revenus.

Sophia Antipolis Habitat a participé avec l'ALFAMIF, sous l'égide de la CASA, à une action innovante auprès des ménages logés par Sophia-Antipolis Habitat.

Il s'agissait d'accompagner des locataires de logement sociaux dans les quartiers prioritaires de la ville de Vallauris, en situation de fragilité dans l'accès et le maintien de leur logement : afin de rétablir la situation financière, de veiller au règlement de la dette locative, de favoriser la bonne intégration du logement et du statut de locataire.

L'accompagnement au domicile du locataire s'articulait sur une durée de trois mois renouvelables. Quatre ménages en file active, soit au total seize ménages ont été accompagnés sur l'année 2019.

Cette action s'étant révélée positive il est question de l'étendre aux communes de la CASA.

Dans les cas les plus tendus, lorsque la Banque de France est sollicitée, SAH s'efforce malgré tout de trouver un arrangement dans le cadre de la négociation à l'amiable avec le locataire débiteur.

La procédure de recouvrement débute par la saisine obligatoire de la CAF (si le locataire touche de l'APL) ou de la CCAPEX (si le locataire ne perçoit pas d'allocation), lorsque le montant de l'impayé est égal à deux fois le loyer net (loyer moins l'aide au logement) hors charges).

Une fois la saisine effectuée, le locataire dispose d'un délai de 6 mois pour mettre en place un accord de règlement amiable.

Sauf en cas de mauvaise foi avérée, le versement de l'aide personnalisée au logement (APL), est maintenu sur décision de la CAF et sous réserve de la mise en place d'un plan d'apurement par SAH dans un délai de 6 mois. Si le plan d'apurement proposé par SAH est accepté par la CAF, le maintien de l'APL est effectif sous réserve de l'exécution du plan d'apurement des dettes par le débiteur. Cette dernière est vérifiée tous les 6 mois par la CAF.

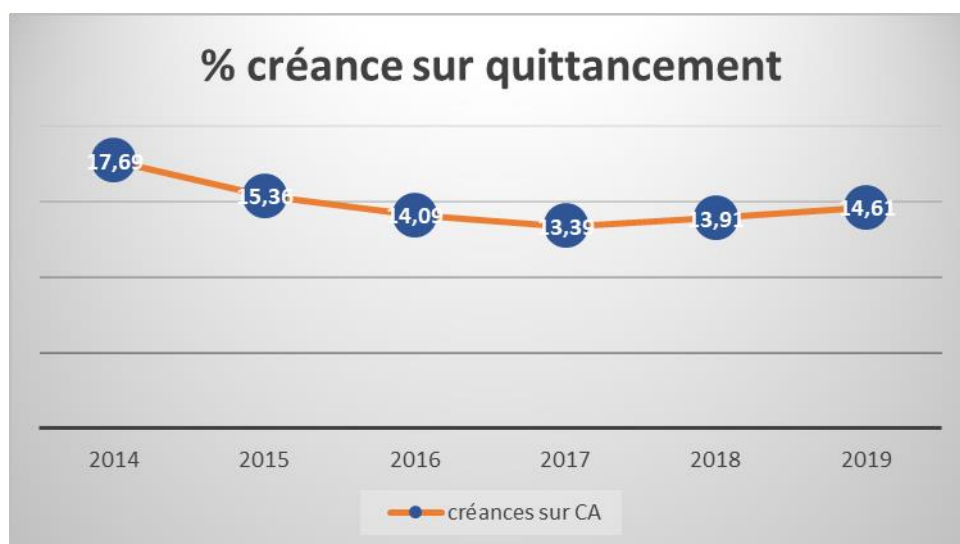
L'envoi du commandement de payer, délivré par l'huissier est l'ultime sommation de payer la dette locative avant la mise en œuvre de la procédure aux fins de résiliation du bail.

Le locataire dispose alors d'un délai de deux mois pour agir une fois l'acte signifié.

Le même soin du traitement de la lutte contre les impayés est appliqué à l'ensemble du parc social de SAH.

## 2.5 Variation de la créance locative

	2014	2014	2016	2017	2018	2019
Créances locatives	1 234 179.34	1149915.29	1 138 244.77	1 206 712.19	1 333 480,67	1 465 642.49
Quittancement	6 976 247.75	7 485 649.36	8 077 845.82	9 012 972.58	9 585 004,68	10 031 716.64
% créance /quittancement	17.69%	15.36%	14.09%	13.39%	13,91%	14.61%



Depuis six ans nous avons amélioré notre gestion des impayés ce qui a permis d'obtenir une créance locative rapportée au quittancement de 17,69% en 2014 à 14,61% en 2019. On constate toutefois une remontée du taux en 2018 et 2019. Il faudra être particulièrement vigilant pour endiguer ce phénomène.

### 2.5.1 Coût des impayés locatifs

Provisions créances douteuses 2019	307 259,12€
Créances irrécouvrables	38 461,27€
Effacement de créances	13 057,68€
Honoraires contentieux locatifs	26 782,74€
Reprises provisions créances douteuses	-181 352,55€
Refacturation de contentieux locatifs	<u>-12 470,22€</u>
<b>Total</b>	<b>191 738,04€</b>

Quittancement 2019 10 031 716,64€

Coût des impayés rapporté au quittancement soit 1,91%

### 2.5.2 Le taux de recouvrement des loyers

Etat des créances au 31/12/2018	1 333 480,67€
Quittancement 2019	10 031 716,64€
Etat des créances au 31/12/2019	<u>-1 465 642,49€</u>
<b>Total recouvert sur l'exercice</b>	<b>9 899 554,82€</b>
 Quittancement 2019	 10 031 716,64€
<b>Taux de recouvrement 2019</b>	<b>98,68%</b>

### **2.5.3 Régularisation des charges**

Dans le cadre de la gestion du patrimoine, SAH engage des dépenses dites récupérables auprès des locataires. Ces charges locatives sont réglementairement définies. Tout au long de l'année, SAH quittance des provisions et une régularisation annuelle est réalisée suite la validation des comptes. Les principales dépenses récupérables sont réparties comme suit :

- Entretien ménager des bâtiments et de ces abords
- Entretien des espaces verts de la résidence
- Entretien des ascenseurs
- Entretien des accès à la résidence
- Consommation d'eau et d'électricité des parties communes intérieur et extérieur
- Entretien des moyens de chauffage
- Taxe d'ordures ménagères
- Certaines réparations

Compte tenu des provisions appelées tout au long de l'année, la régularisation de charges 2019 se soldera par un appel global de **285K€**.

## **3 PRODUCTION DE LOGEMENT NEUF ET INTERVENTIONS SUR LE PATRIMOINE EXISTANT**

### **3.1 PRODUCTION NOUVELLE**

#### **3.1.1 LOGEMENTS LIVRES EN 2019**

SAH a livré en 2019, quatre opérations totalisant 88 logements :

- 4 Gambetta à Vallauris 2 logements (1 PLUS/1 PLAI)  
Coût de l'opération : 182 065,34 € TTC
- Les Terrasses Alefia à Antibes 20 logements (14 PLUS/6 PLAI)  
Coût de l'opération : 2 854 316,09 € TTC
- Les Bastides des Plans à Villeneuve Loubet 41 logements (31 PLUS/10 PLAI)  
Coût de l'opération : 6 613 445,78 € TTC
- Les Hauts Jardins à La Colle sur Loup 25 logements (16 PLUS/5 PLAI/4 PLS)  
Coût de l'opération : 3 757 337,48 € TTC.

Les quatre résidences sont composées de logements de qualité répondant aux besoins des ménages tant en termes de confort, de localisation et de prix que de performances énergétique et environnementale.

25% (contre 32% en 2018) des logements livrés sont des PLAI, 4 PLS ont été livrés en 2019 (aucun en 2018).



L'évolution des livraisons sur les sept dernières années a fortement varié entre 2013 et 2014, essentiellement due à un retard de chantier en 2013. A partir de 2015, les livraisons présentent un rythme moyen de près de 80 logements par an ce qui correspond aux objectifs de la nouvelle CUS (2019-2024) de SAH.

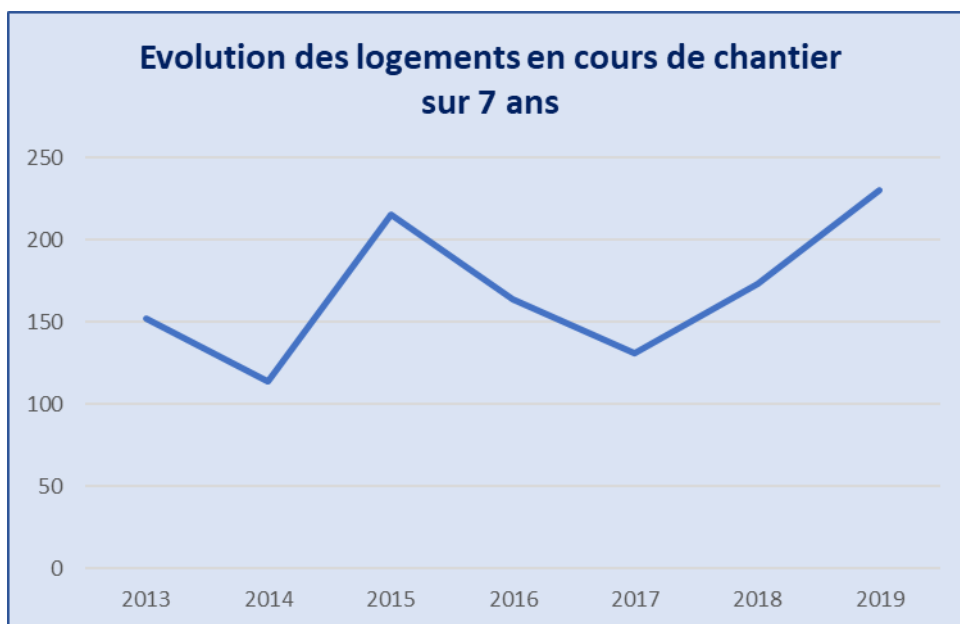
### **3.1.2 OPERATION EN COURS DE CHANTIER AU 31/12/19**

Les chantiers en cours représentent 168 logements par an en moyenne depuis 2013. Sur les 230 logements en chantier au 31/12/2019, SAH gère 8 chantiers en maîtrise d'ouvrage directe représentant 95 logements, soit 41% des logements.

Cette gestion en maîtrise d'ouvrage directe concerne les opérations les plus complexes, notamment celles situées dans le cœur de ville de Vallauris, Biot ou Tourrettes sur Loup ainsi qu'une résidence autonomie pour personnes âgées qui sera gérée par le CCAS à Juan Les Pins et une pension de famille qui sera gérée par Api Provence à Antibes.

Les autres chantiers sont conduits par les promoteurs auprès desquels SAH s'est portée acquéreur en VEFA de la part dévolue au locatif social.

Ces opérations portent sur la création de logements familiaux classiques dans des résidences de taille moyenne et se situent essentiellement sur la commune d'Antibes.



Au 31 décembre 2019, les opérations suivantes étaient en cours de chantier :

- La Bourgade à Biot	4 logements
- 30 Clémenceau à Vallauris	4 logements
- 35/37 Clémenceau à Vallauris	5 logements
- 15 Clémenceau à Vallauris	3 logements
- 49 Clément Bel à Vallauris	2 logements
- La Passerelle à Antibes	23 logements
- Route de St Jean à Tourrettes sur Loup	1 logement
- Via Marenda A et B à Antibes	50 logements
- RA Estérel à Antibes	53 logements
- Cosy Corner à Antibes	8 logements
- La Bastide à Antibes	41 logements
- Villa Palma à Vallauris	9 logements
- Mirabo à Antibes	15 logements
- Les Jardins d'Hélios à Antibes	12 logements

Il est à noter qu'en raison du contexte de crise sanitaire et plus particulièrement la période de confinement au cours de laquelle la totalité des chantiers a été stoppée, toutes les opérations non terminées avant la crise, accusent un retard certain.

La reprise des travaux dans le respect des consignes édictées par le guide de l'OPPBTP n'a pu néanmoins se réaliser à un rythme normal ce qui entraîne des retards supplémentaires liés à des ralentissements de cadence.

Ces retards s'observent tant sur les chantiers gérés par SAH en maîtrise d'ouvrage directe que sur les chantiers gérés par les promoteurs privés.

## DETAIL DES OPERATIONS EN CHANTIER

### 📍 « La Bourgade » 24 Passage de la Bourgade à Biot

SAH réalise, Passage de la Bourgade à Biot, une opération de **4 logements** PLUS/PLAI dans le centre village de Biot dont le foncier est maîtrisé par l'intermédiaire d'un bail emphytéotique consenti par la Ville de Biot.

Les travaux ont démarré le 28 février 2018 et s'achèveront début 2021.

### 📍 « 30 Clémenceau » à Vallauris

La SEMIVAL s'est portée acquéreur d'un immeuble situé 30 Avenue Georges Clémenceau à Vallauris en vue de la réalisation de **4 logements** PLUS/PLAI.

SAH conduit depuis la fusion SACEMA/SEMIVAL, les travaux de remise en état de cet immeuble dont l'achèvement sera constaté en 2020.

### 📍 « 35-37 Clémenceau » à Vallauris

La SEMIVAL s'est portée acquéreur d'un immeuble situé 38-37 Avenue Georges Clémenceau à Vallauris (Maison Arias) en vue de la réalisation de **5 logements** PLUS/PLAI.

SAH conduit depuis la fusion SACEMA/SEMIVAL, les travaux de remise en état de cet immeuble dont l'achèvement devrait être constaté en 2020.

### 📍 « 15 Clémenceau » à Vallauris

La SEMIVAL s'est portée acquéreur d'un immeuble situé 38-37 Avenue Georges Clémenceau à Vallauris (Maison Arias) en vue de la réalisation de **3 logements** PLUS/PLAI.

SAH conduit depuis la fusion SACEMA/SEMIVAL, les travaux de remise en état de cet immeuble dont l'achèvement devrait être constaté en 2020.

### 📍 « 49 Clément Bel » à Vallauris

La SEMIVAL s'est portée acquéreur d'un immeuble situé 38-37 Avenue Georges Clémenceau à Vallauris (Maison Arias) en vue de la réalisation de **2 logements** PLUS/PLAI.

SAH conduit depuis la fusion SACEMA/SEMIVAL, les travaux de remise en état de cet immeuble dont l'achèvement devrait être constaté en 2020.

### 📍 « Via Marenda A et B » ZAC Marenda Lacan à Antibes

SAH se porte acquéreur sous forme de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, et à cet effet a signé la réservation par acte en date du 03/08/18, de **50 logements** PLUS/PLAI et PLS et places de stationnement dans le programme « Via Marenda » ZAC Marenda Lacan (ilot A : 9 logements et ilot B : 41 logements) à Antibes, réalisé par BNP Paribas Immobilier.

Les travaux démarrés en 2018 devaient s'achever troisième trimestre 2020 pour l'ilot B et quatrième trimestre 2020 pour l'ilot A.  
Un décalage de six mois est à prévoir.

#### 📍 « La Passerelle » à Antibes

La CASA et la commune d'Antibes ont sollicité SAH, dans le cadre d'un appel à projets "logement d'abord" pour la transformation de l'hôtel Star - Chemin du Valbosquet, en résidence sociale « pension de famille » sur 817 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Sophia Antipolis Habitat s'est porté acquéreur du bâtiment auprès de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis en décembre 2019.

Sophia Antipolis Habitat conduit les travaux de réaménagement du bâtiment en qualité de maître d'ouvrage et conservera la propriété du bâtiment. API PROVENCE en assurera la gestion locative et sociale.

Les travaux conduiront à la création de **23 logements PLAI**. Ils devaient s'achever en octobre 2020. Un décalage de la livraison au premier trimestre 2021 est à prévoir.

#### 📍 « Route de Saint Jean » à Tourrettes sur Loup

SAH procède à la réhabilitation d'**1 logement PLAI** dans le centre village de Tourrettes sur Loup. L'opération d'acquisition amélioration de ce logement fait partie d'un projet plus vaste comprenant également la construction de trois logements neufs.

Les travaux de réhabilitation se termineront au cours du premier trimestre 2020.

#### 📍 « Résidence Autonomie pour Personnes Agées Estérel » à Antibes Juan Les Pins

Sophia Antipolis Habitat s'est porté acquéreur auprès de la Ville d'Antibes, d'un terrain d'une surface de 1253 m<sup>2</sup>. Le projet envisagé propose **53 logements PLS** au sein d'une résidence autonomie dont la gestion est confiée au CCAS d'Antibes.

Les logements seront répartis sur cinq niveaux et deux bâtiments pour une hauteur de 22,29 m, des espaces collectifs. L'opération comprendra également une cuisine, une salle à manger, ainsi que des salles d'animation et 20 places de stationnement en sous-sol.

Les appartements, principalement de type T1 Bis (51 T1 bis, entre 30 et 34 m<sup>2</sup> SHAB), seront équipés d'une salle d'eau, d'un espace cuisine aménagée, d'un coin repas et d'un espace pour le couchage.

La résidence a pour vocation de s'ouvrir sur l'extérieur pour une meilleure intégration des personnes âgées dans la vie sociale et citoyenne de la commune par :

- ➡ Implantation en centre-ville au sein du quartier de Juan-les-Pins
- ➡ Implantation à proximité des commerces,
- ➡ Présence d'activités culturelles, sportives ou de loisirs, adaptées à un public âgé au sein de la résidence,
- ➡ Accessibilité par les transports en commun (arrêts de bus et gare SNCF).

La propriété du bâtiment sera détenue par la Société Anonyme d'Economie Mixte Sophia Antipolis Habitat (SAH) et le CCAS d'Antibes Juan-les-Pins en assurera la gestion. A cette fin, une convention de location et de gestion sera établie entre SAH (propriétaire) et le CCAS (gestionnaire).

L'opération sera livrée en 2021.

#### 📍 « **Cosy Corner** » à Antibes

SAH se porte acquéreur sous forme de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, et à cet effet a signé la réservation, de **8 logements PLUS/PLAI** et places de stationnement dans le programme « Cosy Corner » 6 Avenue Aristide Briand à Antibes, réalisé par la SARL Tamarins.

Les travaux en cours devraient s'achever en 2021.

#### 📍 « **La Bastide (pleine propriété et ULS)** » à Antibes

La société PROMOGIM procède à la construction d'un immeuble composé de **41 logements PLUS/PLAI** et 4 locaux de type « bureaux », répartis sur deux entrées, sis 767 chemin des 4 Chemins à Antibes - références cadastrales AO0289, AO0290 et AO0291.

Les parcelles ci-dessus référencées, font l'objet d'un emplacement réservé à des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme), inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Antibes. A ce titre, les surfaces à usage d'habitation seront exclusivement affectées à du logement aidé par l'Etat (type PLUS à hauteur de 70% et PLAII à hauteur de 30% de la SDP).

Dans ce contexte, le promoteur s'est rapproché de Sophia Antipolis Habitat et lui a proposé l'acquisition en VEFA, dans ce programme, de 30 logements locatifs sociaux en pleine propriété. 11 logements seront par ailleurs vendus à la société PERL selon le principe du démembrement de la propriété ; SAH se porte également acquéreur de l'usufruit locatif social de ces 11 logements.

Le programme en cours de construction, sera livré en 2021.

#### 📍 « **Villa Palma** » à Vallauris Golfe Juan

La Société TAMARINS procède à la construction de 29 logements sis 182 avenue de la liberté à Vallauris.

Le promoteur s'est rapproché de SAH et lui a proposé l'acquisition en VEFA de **9 logements PLUS/PLAI**, 6 PLUS et 3 PLAII dont la répartition par typologie est la suivante : 6 T2, 2 T3 ET 1T4. Ces 9 logements représentent une surface habitable de 474.88 m<sup>2</sup>.

Les travaux en cours devraient s'achever en 2021.

### 📍 « Mirabo » à Antibes

Sophia Antipolis Habitat a accepté de se porter acquéreur en VEFA auprès de la société PERL, de l'usufruit locatif social de **15 logements PLS** et 13 places de stationnement en sous-sol dans le programme Mirabo, situé 10 bis Avenue Mirabeau à Antibes.

Les 15 logements proposés se répartissent en 2 T1, 9 TII, 2 TIII et 2 TIV pour une surface prévisionnelle totale SHAB de 729,85 m².

Les travaux en cours se termineront en 2021.

### 📍 « Les Jardins d'Hélios » à Antibes

Sophia Antipolis Habitat a accepté de se porter acquéreur en VEFA auprès de la société PERL, de l'usufruit locatif social de **12 logements PLS** et 12 places de stationnement en sous-sol dans le programme Les Jardins d'Hélios, situé 30 Avenue Thiers à Antibes.

Les travaux en cours se termineront en 2021.

### **3.1.3 OPERATIONS ETUDES AVANCEES - TRAVAUX NON DEMARRES AU 31/12/19**

Au 31/12/2019, plus de 300 logements PLUS/PLAI et PLS étaient en cours d'études à des stades divers.

Par exemple, la consultation visant à retenir la maîtrise d'œuvre de l'opération de Résidence Autonomie Fontonne a été lancée en 2017 et le maître d'œuvre retenu en 2019. Les études préalables sont en cours et les diagnostics lancés en partenariat notamment avec l'INRAP pour les diagnostics archéologiques. La demande de Permis de Construire sera déposée en 2020. Cette résidence pour personnes âgées de 80 logements sera, comme la RA Estérel, gérée par le CCAS d'Antibes et viendra compléter le maillage de la commune en termes d'accueil des personnes âgées.

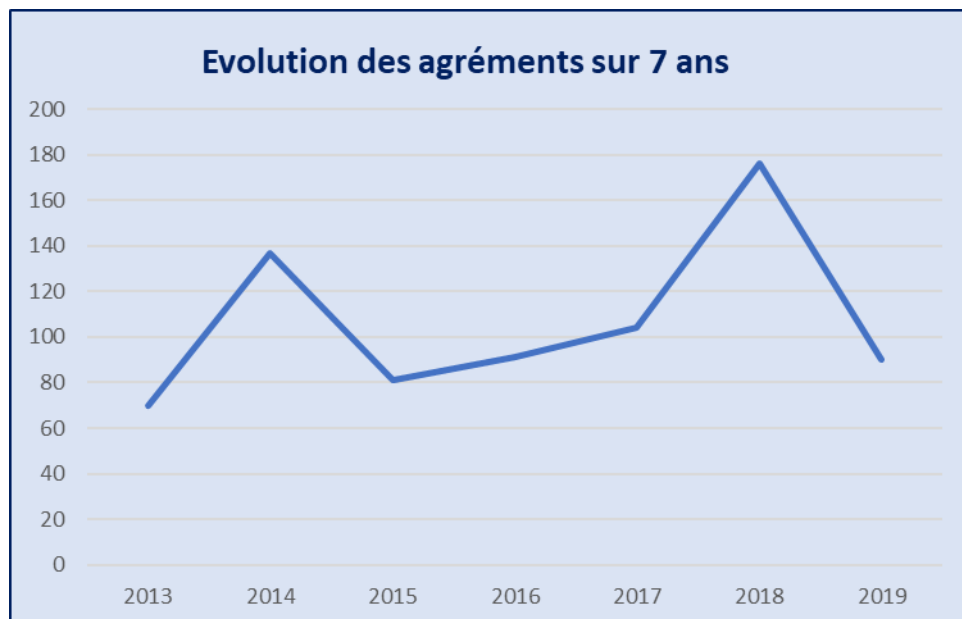
SAH poursuivra par ailleurs son déploiement sur les communes de la CASA avec des projets à Vallauris, Villeneuve-Loubet, Châteauneuf de Grasse.

### **3.1.4 OPERATIONS AGREEES EN 2019**

Les opérations agréées par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, délégataire des aides à la pierre, représentent 90 logements.

Elles se situent sur les communes d'Antibes et Vallauris et portent sur des logements PLUS et PLAİ. Aucun PLS n'a été agréé en 2019.

PROGRAMME	ADRESSE	COMMUNE	AGREMENT PROGRAMMAT*	VEFA OU MO	PROMOTEUR	total lgts	lgts PLUS	lgts PLAI	lgts PLS
NATURE EN VILLE	Jaubert - Derigon	VALLAURIS	2019	VEFA	ICADE/VINCI	49	35	14	0
LA BASTIDE	767 Ch des 4 Chemins	ANTIBES	2019	VEFA	PROMOGIM	41	28	13	0
						90	63	27	0



Depuis 2013, 749 logements ont bénéficié d'un agrément PLUS/PLAI ou PLS, soit en moyenne, 107 logements par an.

La société poursuit son évolution en soutenant une production toujours plus importante que celle inscrite dans sa C.U.S.

SAH est revenue cependant en 2019, à un nombre de logement agréé plus proche de ses engagements et envisage une production annuelle sur la durée de la CUS 2019-2024 de l'ordre de 80 logements par an.

### **3.2 PROGRAMMATION 2020**

PROGRAMME	ADRESSE	COMMUNE	AGREMENT PROGRAM MAT°	VEFA OU MOD	PROMOTEUR	total lgts	lgts PLUS	lgts PLAI	lgts PLS	lgts PSLA	commerces
VAL DE POME ULS	Avenue de vaugrenier	VILLENEUVE LOUBET	2020	MOD	S.O.	14	10	4	0	0	0
LES MAURETTES	Avenue des Cavaliers (AW	VILLENEUVE LOUBET	2020	VEFA	LNC	36	25	11	0	0	0
PALAIS FLORAMY	43-45 avenue Pasteur	ANTIBES	2020	MOD	S.O.	2	1	1	0	0	0
VILLA EMERAUDE	Chemin des impiniers	VALLAURIS GOLFE JUAN	2020	VEFA	RIVIERA REALISATION	8	5	3	0	0	0
RA LA FONTONNE	101 route de Nice	ANTIBES	2020	MOD	S.O.	80	0	0	80	0	0
MICHARD PELISSIER	Avenue Jean Michard Pelissier	ANTIBES	2020	VEFA	SOGEPROM	11	7	4	0	0	0
JULES GREC	Avenue Jules Grec	ANTIBES	2020	VEFA	SOGEPROM	15	10	5	0	0	0
41 CLEMENCEAU	41 avenue Clemenceau	VALLAURIS	2020	MO	S.O.	5	4	1	0	0	0

La programmation 2020 demeure au 31 décembre 2019, ambitieuse mais provisoire. Une présentation opération par opération sera effectuée au cours de l'année 2020 auprès du Conseil d'Administration. Certaines opérations inscrites au stade « étude » risquent d'être reportées en 2021.

Les communes sur lesquelles porte la programmation sont : Antibes, Villeneuve-Loubet et Vallauris.

Ces opérations feront l'objet d'une demande d'agrément auprès des services de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, délégataire des aides à la pierre au cours de l'année 2020 et suivantes.

### **3.3 ACTIVITE PATRIMOINE EXISTANT**

#### **3.3.1 GROS ENTRETIEN 2019**

Au cours de l'année 2019, les travaux de gros entretien portant sur les parties privatives des logements ont représenté 89 508,59€ € auquel il convient d'ajouter la partie P3 du contrat d'entretien des chaudières individuelles gaz et VMC gaz, des portails et portes basculantes pour un montant de 47 572.66 €.

#### **3.3.2 ENTRETIEN COURANT 2019**

Au cours de l'année 2019, l'entretien courant de nos résidences comprenant des travaux sur parties privatives et parties communes ainsi que les contrats d'entretien (ménage, espaces verts, hygiène et sécurité, chaudières VMC hors P3, alarme), a représenté 1 521 102.10 €.

### **3.4 VENTE DE LOGEMENTS HLM AU 31/12/19**

Au cours de l'année 2019, Sophia Antipolis Habitat n'a procédé à aucune mise en vente de son patrimoine.

## **4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE :**

### **4.1 Gouvernance**

L'Assemblée Générale de SAH qui s'est tenue le 29 juin 2004 a procédé à la mise en harmonie des statuts avec les dispositions de la loi « Nouvelles Régulations Economiques » (loi NRE), au moyen d'une réforme générale du pacte social, étant précisé qu'aucune modification visée à l'article 8 de la loi du 2 janvier 2002 portant sur l'objet social, la composition du capital ou des structures des organes dirigeants n'y a été apportée.

Par délibération en date du 23 février 2005, le Conseil d'Administration de SAH, a opté pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général de SAH.

Par délibération en date du 17 Avril 2014, le Conseil d'Administration a confirmé le choix du cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général de SAH.

Par délibération en date du 25 juin 2020, le Conseil d'Administration a confirmé le choix du cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général de SAH.

#### **4.1.1 Dirigeants, administrateurs, commissaire aux comptes**

Par délibération en date du 25 juin 2020, le conseil d'administration de Sophia Antipolis Habitat a désigné la Commune d'Antibes représentée par Madame Sophie NASICA Présidente du conseil d'administration de Sophia Antipolis Habitat pour la durée de son mandat d'administratrice en remplacement de Madame Marguerite BLAZY ancienne présidente représentante de la commune d'Antibes Juan-Les-Pins.

Lors de cette même séance, le conseil d'administration ayant confirmé le cumul des fonctions de Président du conseil et de Directeur général de la société, Madame Sophie NASICA a été désignée Présidente directrice générale de Sophia Antipolis Habitat.

Aucune limitation particulière de pouvoir n'a été apportée à sa fonction de présidente directrice générale.

#### **4.1.2 Mandats des administrateurs, commissaires aux comptes**

##### **4.1.2.1 Les administrateurs représentant de la commune d'Antibes**

Le Conseil Municipal de la commune d'Antibes Juan-Les-Pins réuni en séance le vendredi 12 juin 2020, en application de l'article L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales

et des statuts de SAH (art.15) a procédé à la désignation des représentants de la ville d'Antibes Juan-les-Pins au Conseil d'Administration de SAH.

Monsieur Jacques GENTE, Monsieur Daniel LALLAÏ, Monsieur Serge AMAR, Madame Sophie NASICA, Madame Martine SAVALLI, Madame Anaïs IMBERT ayant été élus par le Conseil Municipal ont été désignés, pour la durée de leur mandat électif, pour représenter la Commune d'Antibes Juan-les-Pins au sein du Conseil d'Administration de SAH.

En outre, le Conseil Municipal a autorisé Madame Sophie NASICA à porter la candidature de la Commune d'Antibes à la Présidence du conseil d'administration et à accepter toute fonction qui pourrait lui être confiée à ce titre, notamment la direction générale de la société.

Par délibération en date du 25 juin 2020, le conseil d'administration de Sophia Antipolis Habitat a désigné les 6 nouveaux représentants de la Commune d'Antibes Juan-Les-Pins au sein du Conseil d'Administration de SAH pour la durée de leur mandat électif :

Monsieur Jacques GENTE, Monsieur Daniel LALLAÏ, Monsieur Serge AMAR, Madame Sophie NASICA, Madame Martine SAVALLI, Madame Anaïs IMBERT.

Par délibération en date du 25 juin 2020, le conseil d'administration de Sophia Antipolis Habitat a désigné la Commune d'Antibes représentée par Madame Sophie NASICA Présidente du conseil d'administration de Sophia Antipolis Habitat pour la durée de son mandat d'administratrice en remplacement de Madame Marguerite BLAZY ancienne présidente représentante de la commune d'Antibes Juan-Les-Pins.

Lors de cette même séance, le conseil d'administration ayant confirmé le cumul des fonctions de Président du conseil et de Directeur général de la société, Madame Sophie NASICA a été désignée Présidente directrice générale de Sophia Antipolis Habitat.

Aucune limitation particulière de pouvoir n'a été apportée à sa fonction de présidente directrice générale.

Le Conseil Municipal réuni en séance le vendredi 12 juin 2020, en application de l'article L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales et des statuts de la Société anonyme d'économie mixte Sophia Antipolis Habitat a procédé à la désignation du représentant permanent de la Commune d'Antibes Juan-Les-Pins à l'Assemblée Générale des Actionnaires de Sophia Antipolis Habitat.

Madame Sophie NASICA a été désignée, pour la durée de son mandat électif, en qualité de représentante de la collectivité aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la SAEM Sophia Antipolis Habitat.

Le Conseil d'administration de Sophia Antipolis Habitat réuni en séance le 25 juin 2020 a pris acte de la désignation de Madame Sophie NASICA en tant que représentante permanente de la Commune d'Antibes Juan-Les-Pins aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la SAEM Sophia Antipolis Habitat.

#### 4.1.2.2 Les administrateurs représentants de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis

Par délibération de l'Assemblée Générale Mixte du 25 avril 2013, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a été nommée en qualité de nouvel Administrateur, sous réserve de la réalisation de la première augmentation de capital et ce à compter de cette date.

La première phase d'augmentation de capital ayant été réalisée le 27 juillet 2013, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis est devenue Administrateur à cette date.

Le Conseil communautaire réuni en séance le 17 juillet 2020, en application de l'article L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales et des statuts de la Société Anonyme d'Economie Mixte Sophia Antipolis Habitat (art.15) a procédé à la désignation des représentants de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis au sein du Conseil d'Administration de la Société Anonyme d'Economie Mixte Sophia Antipolis Habitat.

Monsieur Éric DUPLAY et Monsieur Christophe FONCK ont été désignés, pour la durée de leurs mandats électifs, en tant qu'administrateurs pour représenter la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis au sein du Conseil d'Administration de la Société Anonyme d'Economie Mixte Sophia Antipolis Habitat.

Le conseil d'administration de Sophia Antipolis Habitat réuni en séance le 24 septembre 2020 a pris acte de la désignation de Monsieur Éric DUPLAY et Monsieur Christophe FONCK, pour la durée de leurs mandats électifs, en tant qu'administrateurs pour représenter la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis au sein du Conseil d'Administration de la Société Anonyme d'Economie Mixte Sophia Antipolis Habitat.

Il a pris acte également que Madame Marie-Claude MOITRY et M. Jean-Pierre MAURIN, ancien représentant de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, n'étaient plus administrateurs de la Société Anonyme d'Economie Mixte Sophia Antipolis Habitat.

Le Conseil communautaire de la CASA réuni en séance le 17 juillet 2020, en application de l'article L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales et des statuts de la Société Anonyme d'Economie Mixte Sophia Antipolis Habitat a procédé à la désignation du représentant permanent de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires de Sophia Antipolis Habitat.

Monsieur Éric DUPLAY a été désigné, pour la durée de son mandat électif, en qualité de représentant permanent titulaire de la collectivité aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la Société Anonyme d'Economie Mixte Sophia Antipolis Habitat.

Le conseil d'administration de Sophia Antipolis Habitat, lors de la séance du 24 septembre 2020, a pris acte de la désignation, pour la durée de son mandat électif, de Monsieur Éric DUPLAY en tant que représentant permanent de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la Société Anonyme d'Economie Mixte Sophia Antipolis Habitat.

#### 4.1.2.3 Les administrateurs représentants de la Commune de Vallauris

L'Assemblée Générale, réunie en séance le 15 décembre 2017, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, a décidé de nommer en qualité de nouvel Administrateur, pour une durée de 6 ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022, la Commune de Vallauris, Hôtel de Ville de Vallauris, Place Jacques Cavasse, BP 299, 06220 Vallauris.

Le Conseil Municipal de la commune de Vallauris réuni en séance le 20 juillet 2020, en application de l'article L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales et des statuts de la Société Anonyme d'Economie Mixte Sophia Antipolis Habitat (art.15) a procédé à la désignation du représentant de la ville de Vallauris Golfe-Juan au Conseil d'Administration de la Société Anonyme d'Economie Mixte Sophia Antipolis Habitat.

Madame Claudy GIMENEZ a été désignée, pour la durée de son mandat électif, en tant qu'administratrice pour représenter la Commune de Vallauris Golfe-Juan au sein du Conseil d'Administration de la Société Anonyme d'Economie Mixte Sophia Antipolis Habitat.

Le conseil d'administration de Sophia Antipolis Habitat réuni en séance le 24 septembre 2020 a pris acte de la désignation, pour la durée de son mandat électif, de Madame Claudy GIMENEZ, en tant qu'administratrice pour représenter la Commune de Vallauris Golfe-Juan au sein du Conseil d'Administration de la Société Anonyme d'Economie Mixte Sophia Antipolis Habitat.

Il a pris acte également que Mme Michelle SALUCKI, ancienne représentante de la Commune de Vallauris Golfe-Juan, n'était plus administratrice de la Société Anonyme d'Economie Mixte Sophia Antipolis Habitat.

Le Conseil Municipal réuni en séance le vendredi 20 juillet 2020, en application de l'article L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales et des statuts de la Société Anonyme d'Economie Mixte Sophia Antipolis Habitat a procédé à la désignation du représentant permanent de la Commune de Vallauris Golfe-Juan aux Assemblées générales ordinaires et extraordinaires de Sophia Antipolis Habitat.

Madame Claudy GIMENEZ a été désignée en qualité de représentante de la collectivité aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la Société Anonyme d'Economie Mixte Sophia Antipolis Habitat.

Le conseil d'administration de Sophia Antipolis Habitat réuni en séance le 24 septembre 2020 a pris acte de la désignation, pour la durée de son mandat électif, de Madame Claudy GIMENEZ en qualité de représentante permanente de la Commune de Vallauris Golfe-Juan aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la Société Anonyme d'Economie Mixte Sophia Antipolis Habitat.

#### **4.1.2.4 L'administrateur représentant de la Caisse d'Epargne Côte d'Azur**

Par délibération en date du 16 septembre 2014, le conseil d'administration a désigné M. Laurent PETETIN comme représentant de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Côte d'Azur au sein du Conseil d'Administration et aux Assemblées Générales de SAH.

#### **4.1.2.5 L'administrateur représentant la Caisse des Dépôts et Consignations**

L'Assemblée Générale, réunie en séance le 15 décembre 2017, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires a décidé de nommer en qualité de nouvel Administrateur, pour une durée de 6 ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022 la Caisse des Dépôts et Consignations, dont le siège social est 56 Rue de Lille – 75356 Paris, représentée par M. Fabien DUCASSE.

Lors du conseil d'administration du 22 mai 2018, M. Georges FAIVRE a été nommé comme représentant permanent de la Caisse des Dépôts et Consignations au sein du Conseil d'Administration et au sein des Assemblées Générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires de la Société Anonyme Sophia Antipolis Habitat, en remplacement de M. Fabien DUCASSE.

#### **4.1.2.6 Les administrateurs représentants les locataires**

Par délibération en date du 18 décembre 2018, le conseil d'administration a désigné Monsieur Gabriel BERTHOMIEU qui est élu pour siéger au Conseil d'Administration de SAH en tant que représentant des locataires au titre de la CLCV 06, et Madame Nathalie MIACCI qui est élue pour siéger au Conseil d'Administration de SAH en tant que représentante des locataires au titre de la CLCV 06.

Les représentants des locataires, élus pour un mandat de quatre ans, sont membres du Conseil d'Administration à compter de la clôture du dépouillement des élections du 13 décembre 2018.

#### **4.2 Désignation des Commissaires aux comptes**

L'Assemblée Générale, réunie en séance le 21 juin 2016 statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées Générales Ordinaires, sur proposition du Conseil d'Administration, a nommé la société Grant Thornton comme Commissaire aux comptes titulaire en remplacement du Cabinet Pierrisnard et Associés, et la société IGEC comme Commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui aura à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### 4.3 Le Comité des Engagements

Lors de la séance du 22 janvier 2019, le conseil d'administration a décidé de mettre en place un Comité des Engagements au sein de Sophia Antipolis Habitat.

La création de ce Comité des Engagements répondait aux remarques faites par l'Ancols (Agence nationale de contrôle du logement social) lors du dernier contrôle.

Le Comité des Engagements est composé de trois administrateurs et de leurs suppléants, avec voix délibératives, désignés par le conseil d'administration.

Deux administrateurs, ainsi que leurs suppléants, émanent obligatoirement du collège public, et un administrateur, ainsi que son suppléant, sont issus du collège privé.

Il ne peut comprendre parmi ses membres aucun dirigeant mandataire social.

Il comprend également la Directrice, le Directeur Adjoint et le Responsable Administratif et financier avec voix consultatives.

Le Comité est présidé par l'un de ses membres également désigné par le Conseil d'Administration.

Le Comité des Engagements est chargé d'examiner les projets d'opérations de production de logements qu'elles soient réalisées sous forme d'acquisition en VEFA ou de construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe ainsi que les opérations d'acquisition-amélioration, en lien avec la stratégie approuvée par le Conseil d'Administration, préalablement à leur autorisation par ce dernier.

Le Comité des Engagements est également chargé d'examiner les projets de réhabilitation ou de rénovation, en lien avec la stratégie approuvée par le Conseil d'Administration, préalablement à leur autorisation par ce dernier.

Le Comité étudie, pour les projets soumis à son analyse, le lien avec la stratégie approuvée par le Conseil d'Administration, la rentabilité à court et moyen terme des projets, les risques attachés à leur réalisation, le niveau des engagements induit pour SAH, les conditions de financement, et plus généralement tous éléments qu'il estime utile à leur appréciation.

Il formule à l'attention du Conseil d'Administration des observations, avis et recommandations sur l'ensemble des projets dont il est saisi.

Le Comité des Engagements s'est réuni à trois reprises en 2019 :

Le 12 mars 2019, il a rendu un avis favorable sur les questions suivantes :

1. Présentation de la Programmation 2019.
2. Acquisition d'un terrain en vue de la construction d'un immeuble collectif, Route de Cagnes à la Colle Sur Loup :

Présentation de l'opération.

3. Opération d'acquisition en VEFA auprès de AEI PROMOTION de 5 logements locatifs sociaux, situés 74 avenue de la Glacière à Vallauris Golfe Juan.

Le 07 mai 2019 il a rendu un avis favorable sur les questions suivantes :

1. Présentation du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP).

Le 28 aout 2019 il a rendu un avis favorable sur les questions suivantes :

1. Opération d'acquisition en VEFA auprès de la SCCV La Pérouse-Evariste, de 19 logements PLUS/PLAI et 19 places de stationnement, quartier Saint Philippe à Biot :

- Présentation de l'opération et demande d'autorisation d'acquérir.

2. Opération d'acquisition en VEFA de 30 logements auprès de PROMOGIM, situés 767 Chemin des 4 Chemins à Antibes :

- Présentation de l'opération et demande d'autorisation d'acquérir.

3. Opération d'acquisition en VEFA de 11 logements auprès de PERL, situés 767 Chemin des 4 Chemins à Antibes :

- Présentation de l'opération et demande d'autorisation d'acquérir.

4. Opération d'acquisition en VEFA de 4 locaux à usage de bureaux auprès de PROMOGIM, situés 767 Chemin des 4 Chemins à Antibes :

- Présentation de l'opération et demande d'autorisation d'acquérir.

5. Opération d'acquisition en VEFA de 12 logements PLS auprès de PERL, situés 30-32 avenue Thiers à Antibes :

- Approbation des conditions financières du prêt ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels.

6. Opération d'acquisition amélioration de 3 logements PLUS et PLAI, situés 9 rue Lascaris à Vallauris :

- Modification de l'opération.

## **5 EVENEMENT IMPORTANT SURVENU ENTRE LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE ET LA DATE A LAQUELLE LE RAPPORT A ETE ETABLI.**

La crise sanitaire due à la Covid 19 constitue un évènement important survenu entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport a été établi.

Sophia Antipolis Habitat a dû faire face à la crise sanitaire sans précédent liée à la COVID 19 Imposant de nouvelles contraintes sanitaires, règlementaires et techniques.

Dès le 2 mars 2019, en complément de la note qui a été transmise à l'ensemble du personnel, émise par AMETRA (médecine du travail) au sujet des précautions à prendre par suite de la propagation du CORONAVIRUS, Sophia Antipolis Habitat a informé son personnel des dernières recommandations formulées par les services de l'état et des précautions à prendre pour éviter la propagation du Coronavirus.

Ainsi, dès les premières recommandations du gouvernement, le CODIR s'est mobilisé afin de définir des règles de fonctionnement qui s'inscrivent dans le respect des consignes des pouvoirs publics et des préconisations sanitaires. La priorité étant de ralentir la propagation du virus COVID 19 en adoptant des mesures simples de protections individuelles et collectives.

Dès le 16 mars, Sophia Antipolis Habitat s'est organisée pour assurer une continuité d'activité et répondre aux attentes de ses locataires tout en assurant la sécurité de ses salariés.

Sophia Antipolis Habitat a tenu compte de l'évolution de la situation dans le temps et des communiqués formulés par le gouvernement, et nous avons été amenés à prendre des dispositions plus contraignantes mais nécessaires pour assurer la sécurité du personnel de Sophia Antipolis Habitat.

Des consignes spécifiques ont été données aux gestionnaires d'immeubles, ainsi qu'au personnel amené à réaliser des manipulations d'objets (matériel, colis, courrier etc.).

Compte tenu de l'évolution de la pandémie et du souhait du gouvernement d'un retour progressif de l'activité à la normale, le fonctionnement de Sophia Antipolis Habitat s'est adapté à compter du 2 juin 2020 en attendant de nouvelles évolutions de la situation.

Nous avons informé nos locataires, l'ensemble de nos partenaires institutionnels, nos prestataires, de notre mode de fonctionnement qui visait à assurer la continuité de l'activité dans les meilleures conditions possibles tout en préservant la sécurité et la santé de tout un chacun.

Nous avons été particulièrement attentifs au maintien des droits de nos locataires qui perçoivent de l'APL.

Nous avons, en tant qu'acteur social accompagné nos locataires les plus fragilisés par les conséquences économiques de la crise sanitaire en leur proposant différentes solutions.

Pour ces derniers nous avons privilégié le dialogue et l'écoute personnalisée en proposant des réponses au cas par cas.

Tous les dispositifs sociaux dont nous disposons ont été ou seront activés à mesure que nous sommes alertés des difficultés financières rencontrées par nos locataires.

Une incitation au paiement à distance a été largement encouragée par mail ou courrier.

En ce qui concerne les baux signés avec les commerçants ou les indépendants nous avons assurés à ces derniers que nous considérerions avec la plus grande bienveillance les difficultés dont ils nous feraient part et que nous mettrions tout en œuvre pour trouver des solutions adaptées.

Enfin, nous avons contacté par mail ou par téléphone lorsque cela a été possible tous les locataires âgés ou en situation de handicap afin de prendre de leurs nouvelles et de mettre en œuvre une aide spécifique aux difficultés qu'ils pouvaient rencontrer durant la période de confinement.

A ce jour nous ne disposons pas de suffisamment de recul pour apprécier l'impact de la crise sanitaire sur le paiement des loyers.

Nous avons pu organiser une CALEOL par voix dématérialisée afin de ne pas ralentir le processus d'attribution des logements et répondre aux attentes des locataires en demande de logement.

Durant toute la période de confinement et post confinement, l'ensemble du personnel de Sophia Antipolis Habitat s'est investi chaque jour pour assurer la continuité de leur service et traverser la crise en s'efforçant de préserver la qualité de vie des locataires.

Concernant les chantiers qui était en cours, ces derniers ont été dans un premier temps interrompu de façon unilatérale par les entreprises du fait de la crise.

Dans le respect des consignes gouvernementales et afin de ne pas mettre en difficulté les entreprises, Sophia Antipolis Habitat a décidé de ne pas appliquer de pénalités de retard dans l'exécution des travaux du fait de la Covid 19.

En cours de confinement des entreprises ont exprimé leur volonté de redémarrer les chantiers.

Nous avons engagé des négociations impliquant l'ensemble des partenaires pour que la reprise des chantiers se fasse dans le strict respect du guide de préconisations de sécurité sanitaire pour la continuité des activités de la construction en période d'épidémie de Coronavirus Covid 19.

Toutes les parties prenantes ont convenu que l'ensemble des partenaires sont ou seront impactés en interne par les effets induits par l'arrêt total ou partiel de l'activité (frais de structure, immobilisation des personnels, portage financier des opérations en cours, pertes de recettes, loyers, etc.).

Pour Sophia Antipolis Habitat le surcout économique global est une valeur à interpréter comme le montant des conséquences économiques de la crise Covid 19 et il comprend la dépréciation du foncier, le portage financier, les délais allongés, les manques de recette etc. Il n'est pas le montant du réajustement financier négocié mais l'impact économique sur la filière qui doit faire l'objet d'un soutien des pouvoirs publics. Il ne peut être envisagé qu'il soit porté dans sa globalité par les OLS.

Le chiffrage du montant du réajustement financier négocié à allouer par le maître d'ouvrage aux entreprises pour rééquilibrer la situation contractuelle et permettre un redémarrage des chantiers dans de bonnes conditions pourrait se situer entre 1% et 1,5% du montant des travaux Gros Œuvre +Hors d'eau-hors d'air, soit un coût de l'ordre de 0,5% à 1% du coût global d'une opération.

A la date d'établissement de ce rapport les négociations se poursuivent avec les entreprises pour objectiver les surcoûts induits par l'interruption des chantiers comme leur poursuite et leur prise en charge.

Nous ne sommes donc pas en mesure de chiffrer à ce jour l'ensemble des surcoûts induits par la crise dans la mesure où les processus de négociation avec les entreprises se poursuivent.

Par ailleurs, concernant les conséquences de la crise sanitaire liée à la Covid 19 il convient de noter que, dans le respect de l'ordonnance gouvernementale, le conseil d'administration d'arrêté des comptes et l'assemblée générale ordinaires des actionnaires ont dû être décalés.

Le conseil d'administration d'arrêté des comptes s'est tenu le 25 juin 2020 et l'assemblée générale ordinaires des actionnaires s'est tenue le 24 septembre 2020, dans le respect des nouveaux délais impartis.

Enfin, concernant la mise en œuvre de la loi ELAN, la Commune d'Antibes Juan-les-Pins, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, et la Commune de Vallauris Golfe-Juan, ont délibéré favorablement pour lancer une consultation en vue de la cession de leurs actions respectives détenues au sein du capital de Sophia Antipolis Habitat.

En effet, la loi ELAN fait obligation aux bailleurs sociaux qui disposent de moins de 12000 logements sociaux d'appartenir à un « groupe d'organismes de logement social » dépassant ce seuil.

Quel que soit le mode de regroupement proposé par la Loi, à savoir soit une filiation avec une société mère (adossement vertical), soit l'adhésion à une société de coordination (adossement horizontal), celui-ci entraîne une perte de contrôle pour la société qui serait minoritaire dans le regroupement, puisque la loi dispose que c'est au niveau du « Groupe » centralisé que la stratégie des sociétés qui lui appartiennent est élaborée.

SAH, n'atteignant pas 15% du seuil précité fixé par l'état de 12 000 logements, est donc obligée d'intégrer un « Groupe » au sein duquel elle sera très minoritaire.

Or, cette contrainte fixée par la loi ne contient aucune obligation de transparence en ce qui concerne le choix du nouveau « Groupe », appelé à devenir majoritaire, ni ne prévoit un juste dédommagement pour les Collectivités membres qu'elle évince de fait.

Dans ce cadre, la filialisation directe ou indirecte se traduirait, en l'absence de procédure particulière décidée, par une difficulté, voire une impossibilité d'influer sur la stratégie de ce « Groupe ».

De plus, la valorisation de participations des 3 collectivités sera, en toutes hypothèses, fortement réduite par l'effet de la dilution inévitable que la restructuration engendrera.

Aussi le Maire d'Antibes, et Président de la CASA, en concertation avec le maire de Vallauris, a décidé, en optant pour une filialisation, de mettre en œuvre une solution optimisée totalement transparente qui permette la réalisation des objectifs du Programme Local de l'Habitat défini par la CASA.

C'est la raison pour laquelle il a été décidé d'organiser une procédure de consultation ouverte à un ou plusieurs bailleurs sociaux à l'effet de parvenir à la cession des actions détenues dans Sophia Antipolis Habitat par les 3 collectivités.

C'est la ville d'Antibes Juan-Les-Pins qui est chargée de mener à bien cette consultation.

La Présidente.

Pièce jointe au présent rapport :

- PV de l'AGO de Sophia Antipolis Habitat du 24 septembre 2020.

**AR réceptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 21/12/2020  
Numéro : CC\_2020\_286  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : SAEM Sophia Antipolis Habitat - Rapport annuel 2019 des administrateurs à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis  
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement  
**Interlocuteur**  
Nom : LE GRATIET Véronique

**Suivi des transactions****Accusé d'envoi**

Identifiant : Ua4CqXM

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 22/12/2020  
Identifiant : 006-240600585-20201221-CC\_2020\_286-DE

**Acte reçu**

Date : 21/12/2020  
Numéro interne : CC\_2020\_286  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 8  
Code matière 2 : 5  
Objet : SAEM Sophia Antipolis Habitat - Rapport annuel 2019 des administrateurs à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis  
Classification utilisée : 29/08/2019  
Document : 99\_DE-006-240600585-20201221-CC\_2020\_286-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 1  
99\_SE-006-240600585-20201221-CC\_2020\_286-DE-1-1\_2.PDF

N